

Bijlagen

Inhoud

Bijlage 1. Institutionele context.....	2
Bijlage 2. Economische context	7
Bijlage 3. Geografische context	11
Bijlage 4. Overzicht 12 grondprijzennota's.....	12
Bijlage 5. Opzet interviews	25
Bijlage 6. Interview met dhr. Henk Slagter	28
Bijlage 7. Interview met dhr. Herm Langendijk.....	37
Bijlage 8. Interview met dhr. Jan Legters	47
Bijlage 9. Interview met dhr. Harry Nijland	58
Bijlage 10. Opzet enquête	67
Bijlage 11. Statistische gegevens bij resultaten hoofdstuk 5	74

Bijlage 1. Institutionele context

Uit het theoretisch kader van hoofdstuk twee blijkt dat de markt voor bouwgronden, naast van de economische omstandigheden, ook sterk afhankelijk is van het gemeentelijk interveniëren. De grondbeleidsinstrumenten waar gemeenten over beschikken voor interventie worden in bijlage één uitgelicht. In bijlage twee wordt ingegaan op de economische context, waarbij de relatie tussen de macro-economie, de vastgoedmarkt en de markt voor bouwgrond wordt gegeven. In bijlage drie komt de geografische context aan bod; de relatie tussen plaats en prijs.

1. Inleiding Institutionele context

De grondmarkt in Nederland wordt gezien als een intransparante en sterk door de overheid gereguleerde (geinstitutionaliseerde) markt die daardoor slechts een beperkte marktwerking geniet. De Nederlandse gemeenten beschikken over diverse grondbeleidsinstrumenten bij het vaststellen en uitvoeren van hun grondbeleid. In deze bijlage wordt het institutioneel kader waar gemeenten over beschikken en rekening mee moeten houden bij hun grond(prijs)beleid uitgelicht.

2. Europese beginselen

Op Europees niveau hebben gemeenten te maken met verdragsbeginselen, waar zij rekening mee moeten houden bij hun aanbestedings- en inkooppraktijk (Europa Decentraal, 2014). Het gaat hier om de volgende beginselen: 1. Transparantiebeginsel, 2. Gelijkheidsbeginsel, 3. Non-discriminatiebeginsel, 4. Beginsel van wederzijdse erkenning, 5. Objectiviteitsbeginsel, en 6. Evenredigheids-/proportionaliteitsbeginsel.

3. Nota Ruimte 2006

Op nationaal niveau is er allereerst de Nota Ruimte (2006). Deze nota geeft de visie van het Nederlandse kabinet op de ontwikkeling van de Nederlandse ruimte. De nota bevordert de gebiedsgerichte ontwikkeling binnen Nederland, met als motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Daarnaast bevordert de nota de ontwikkeling van het grondbeleidsinstrumentarium, met als gevolg de nieuwe Wro (Gemeente Groningen, 2010).

4. Het bestemmingsplan

De gemeenteraad van elke gemeente stelt een bestemmingsplan vast voor haar plangebied, waarin de bestemming van elk perceel is vastgesteld. Hierin staan regels over het gebruik van de grond en de toegestane bouwwerken. Dit plan is bindend, zowel voor burgers als voor de overheid en wordt opgesteld om een correcte ruimtelijke ordening in de betreffende gemeente te waarborgen (Rijkswaterstaat, 2013). Daarnaast geldt het bestemmingsplan als toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Gemeenten zijn verplicht een bestemmingsplan op te stellen volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in 2008 in werking is getreden (SAB Adviseurs, 2013).

5. De Wro en de Grondexploitatiewet

Ter bevordering van de ruimtelijke besluitvorming in Nederland is op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking getreden. Belangrijk onderdeel van de nieuwe Wro is voor de gemeenten de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro). Op basis van de Grondexploitatiewet (ook wel Grex-wet) hebben gemeenten de mogelijkheid een exploitatieplan op te stellen die het kostenverhaal van de publieke kosten bij particuliere grondexploitaties mogelijk maakt. Wel gaat de wet er van uit dat gemeenten eerst op privaatrechtelijke wijze een exploitatieovereenkomst trachten te sluiten met de private ontwikkelaars, waarbij het exploitatieplan als eventuele dwangmaatregel ter kostenverhaal

geldt (NWRO, 2013). Andere doelen die worden nagestreefd met de invoering van de Grondexploitatiewet zijn het vergroten van de transparantie van de grondmarkt en waar mogelijk de marktwerking en de concurrentie te vergroten. Voordeel voor de gemeenten is dat zij middels het exploitatieplan tevens bepaalde locatie-eisen kan stellen aan de ontwikkeling door de private ontwikkelaar (Terpstra & Santing, 2007). Om aan kostenverhaal te kunnen doen moet er echter wel worden voldaan aan drie verhaalscriteria: Toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit (Terpstra & Santing, 2007). De kans is echter groot dat kostenverhaal middels het exploitatieplan slechts zeer discreet wordt toegepast, aangezien de onderhandelingspositie van gemeenten bij de vaststelling van de exploitatieovereenkomst groter is geworden. Het is waarschijnlijk dat de private ontwikkelaars hierdoor eerder akkoord gaan met de privaatrechtelijk vast te stellen exploitatieovereenkomst en kostenverhaal door de gemeente voor de publieke kosten van de gemeente (Needham, 2005)

6. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro in 2008 hebben provincies haar taak om bestemmingsplannen goed te keuren verloren. Sindsdien maken provincies een structuurvisie voor haar gebied, wat ook wel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt genoemd. In een dergelijke visie wordt veelal ingegaan op de provinciale belangen en ruimtelijke doelstellingen en worden er regels gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen (Provincie Utrecht, 2013).

7. De mededeling staatssteun en grondtransacties

In 1997 heeft de Europese Commissie regels opgesteld voor de uitgifte van bouwgrond. Het gaat hier om 'De mededeling staatssteun en grondtransacties' (Europa Decentraal, 2014). Voor uitgifte door publieke instanties geldt als basisregel dat de uitgifte geschiedt tegen marktwaarde. Deze marktwaarde is verzekerd wanneer deze wordt bepaald door onafhankelijke taxateur of bij een open biedprocedure (Groetelaers et al, 2009), en de werkelijke transactieprijs mag slechts vijf procent afwijken van de getaxeerde waarde. Indien uitgifte geschiedt onder de marktwaarde kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, wat in strijd is met de Europese regelgeving. Wanneer de staatssteun echter minder dan € 200.000,- bedraagt per onderneming, gedurende drie jaar, valt deze binnen de 'de-minimivrijstelling'. In dat geval is de staatssteun geoorloofd. Uitzondering is de uitgifte van bouwgrond door gemeenten voor 'diensten van algemeen economisch belang', waarbij staatssteun wordt gezien als compensatie voor de openbare dienstverplichting (Buitelaar, 2010).

8. Het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid

Het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid is een overeenkomst tussen de VROM, NVB, de VNG en de Neprom over de waarderingmethodieken voor de uitgifte van bouwgrond voor woningbouwprojecten (Ministerie van VROM, 2002). In het Convenant is overeengekomen dat de grondquote methodiek niet meer wordt toegepast, maar dat de residuele grondwaardemethode dient te worden gebruikt (omschrijving residuele grondwaarde is te vinden in §3.5). De residuele grondwaardemethode realiseert een marktconforme prijs voor bouwgrond voor woningbouw, waarbij de woonkwaliteit en een goede werking van de woningmarkt tegen elkaar worden afgewogen. Tevens heeft het Convenant het doel de transparantie van het ontwikkelingsproces van gronden te vergroten.

In 2005 is het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid geëvalueerd door Ecorys, wat heeft geleid tot een handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid (Ecorys-Vastgoed, 2006). Uit de evaluatie is gebleken dat de kostprijsmethode en de vaste grondprijs aan betekenis hebben ingeboet en dat de residuele grondwaardemethode meer werd toegepast.

9. Onteigening

In Nederland wordt het zelfrealisatiebeginsel gehanteerd. Dit houdt in dat de eigenaar van de grond zelf veranderingen mag aanbrengen in het gebruik van zijn grond. Deze veranderingen moeten wel passen binnen de beleidskaders die de gemeente heeft gesteld in haar bestemmingsplan. Indien de oorspronkelijke eigenaar van de grond niet in staat is of niet bereid is de vastgestelde bestemming te realiseren op zijn grond kan de betreffende gemeente Onteigening toepassen tegen volledige schadevergoeding voor de oorspronkelijke eigenaar (Needham & Geuting, 2006). Voorwaarde is dat het individuele belang van de oorspronkelijke eigenaar minder belangrijk is dan het algemene belang (NVM, 2013). In eerste instantie zal de gemeente proberen de grond minnelijk te verwerven. Hierbij acteert de gemeente als private partij en probeert zij middels onderhandelingen tot overeenstemming te komen over koop en verkoop van de betreffende grond (Groetelaers, 2004). Indien de oorspronkelijke eigenaar weigert te verkopen wordt onteigening gezien als uiterste middel om eigendom van de gemeente te realiseren. Onteigening is geregeld in de Onteigeningswet en de aanvullende jurisprudentie (Rigo, 2009). (Voeg definitie van onteigening toe in begrippenlijst).

10. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Wanneer de gemeente plannen heeft ter uitbreiding in de nabije toekomst vestigt zij vaak een voorkeursrecht op deze toekomstige bestemmingen. Dit recht houdt in dat de eigenaar van de grond, wanneer zij de grond wil verkopen, deze grond eerst aan moet bieden aan de gemeente. De gemeenten heeft een voorrangpositie gecreëerd ten opzichte van andere potentiële kopers. Hiermee voorkomt de gemeente dat de grond in handen komt van een private partij (NVM, 2013). Dit voorkeursrecht bevordert de mogelijkheden voor gemeenten tot een actief grondbeleid en beperkt de mogelijkheden tot prijsopdrijving van de betreffende grond en grondspeculatie (Rigo, 2009). Het Voorkeursrecht is te vestigen voor een duur van maximaal twee jaren, waarbij wel verlengingsmogelijkheden zijn (Buitelaar, 2010). Sinds 2010 is het Voorkeursrecht in aantal vestigingen toegenomen. In het jaar 2000 was het Voorkeursrecht gevestigd op 22.700 hectare grond, terwijl het in 2006 was gevestigd op 40.800 hectare grond (Segeren, 2007) (Geef definities voor Wet Voorkeursrecht Gemeenten en voor Grondspeculatie in de begrippenlijst).

11. PPS-constructies bij grondexploitatie

In paragraaf 3.2 is naar voren gekomen dat samenwerkingsvormen tussen de gemeente en private ontwikkelaars sinds 19.. meer voorkomen. In 2006 heeft het Ministerie van Financiën (2006) een typologie gemaakt op basis van drie samenwerkingsvormen: de concessie, de bouwclaim, en de joint-venture, waarbij de bouwclaim het meest voorkomt (Rigo, 2009).

Concessiemodel

In dit model is de rol van de gemeente het meest beperkt. Voordeel voor de gemeente is dat zij weinig risico's loopt, met als nadeel dat de ontwikkelingsopbrengsten voor de private partij zijn. De private ontwikkelaar voert hierbij namelijk de grondexploitatie en draagt na ontwikkeling het openbare gebied en infrastructuur over aan de gemeente. De rol van de gemeente blijft beperkt tot de planvorming, waardoor de exploitatie van zowel het vastgoed als de grond voor risico komt van de private ontwikkelaar. De uitvoering door de private ontwikkelaar moet wel geschieden overeenkomstig het contract.

Bouwclaimmodel

Bij toepassing van dit model beschikt de private ontwikkelaar over een bepaald perceel. Zij laat vervolgens de grondexploitatie, na verkoop tegen verwervingsprijs, over aan de gemeente die hierbij het volledige risico draagt. De private partij heeft het recht om het bouwrijpe perceel weer af te nemen tegen een marktconforme prijs. Vervolgens voert de private ontwikkelaar de vastgoedexploitatie. Dit model wordt het meest toegepast bij gronden die niet zelfstandig kunnen worden ontwikkeld.

Joint-venturemodel

In het joint-venturemodel wordt een grondexploitatie maatschappij (GEM) opgericht door de gemeente en de private ontwikkelaar. Hierbij hebben zij in het algemeen elk vijftig procent van de aandelen, waarbij de risico's ook gelijk verdeeld zijn. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn in dit geval minder dan bij het bouwclaimmodel.

De private ontwikkelaars hebben geen realisatieverplichtingen bij een PPS in tijden van economische neergang. De private partijen kunnen uit de PPS stappen, wat inhoudt dat de gemeente als enige partij grondeigenaar wordt en daarmee in tijden van economische neergang tevens de partij wordt die het financiële leed van het grondeigendom met zich meedraagt. Ook in de afgelopen jaren hebben gemeenten afgeschreven op de samenwerkingsverbanden met de private ontwikkelaars (Vereniging Eigen Huis, 2014).

12. Besluit Begroting en Verantwoording

In het BBV zijn regels opgenomen betreffende de wijze waarop provincies en gemeenten vorm geven aan hun begroting en verantwoording. Het BBV tracht de transparantie van het gemeentelijk en provinciaal beleid te bevorderen. Zo is in het BBV opgenomen dat er voor de raad een begroting is, voor het college een productenraming en voor tevens informatie voor derden, als het Rijk, het CBS, de toezichthouders en de Europese Unie. Daarnaast zijn er bepalingen betreffende de financiële positie van de provincie of de gemeenten, zoals over waarderen, activeren, voorzieningen en reserves (Commissie BBV, 2013).

De Commissie BBV draagt zorg voor het eenduidige toepassing en uitvoering van de regels. Hierbij is vastgesteld dat provincies en gemeenten op basis van het voorzichtigheidsbeginsel moeten handelen bij het nemen van lasten en baten. Dit houdt in dat winsten pas kunnen worden gerealiseerd wanneer die met voldoende zekerheid bepaald worden, wat echter ook betekend dat zij kunnen worden genomen voordat de exploitatie sluit. Daarnaast moeten verliezen direct worden genomen wanneer deze worden voorzien (Buitelaar, 2013). Het doel van het voorzichtigheidsbeginsel is de financiële risico's van rechtspersonen te beperken, door het voorkomen van een te optimistische visie op de begroting (VGS, 2010).

Doordat in het verleden veel ontwikkelingen binnen de gemeente gedragen konden worden door de gemeentelijk grondexploitaties zijn veel algemene kosten in het gemeentelijk grondbedrijf opgenomen. In de huidige tijd wordt er door gemeenten gekeken of het mogelijk is kosten uit de grondexploitatie te halen en over te hevelen naar de algemene diensten, waardoor zij niet meer nadelig wegen in de grondexploitaties en daarmee de te treffen voorzieningen beperken. De commissie BBV heeft deze methode als legaal bestempeld, met de verwijzing naar art. 63, lid 3 BBV. Hierbij heeft zij criteria gesteld, waaraan moet worden bepaald of een bepaalde kostenpost in

de gemeentebegroting of de grondexploitatie thuishoort. Deze criteria zijn profijt, proportionaliteit, en toerekenbaarheid (Jonker & Den Breejen, 2013).

13. Artikel 12-status

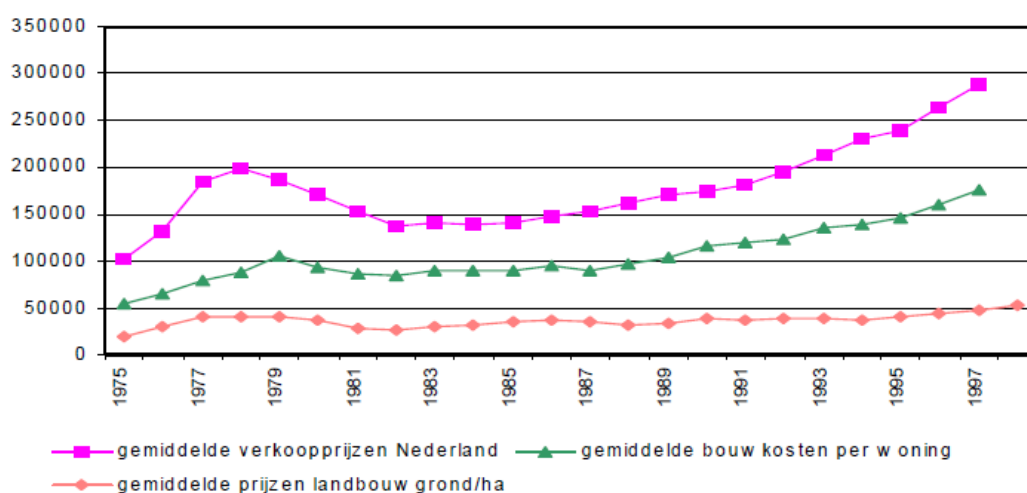
Wanneer een gemeente structureel financiële tekorten heeft op de begroting, kan zij door het Rijk onder financiële curatele worden gesteld. Dit wordt ook wel de 'Artikel 12-status' genoemd. De artikel 12-status verwijst naar artikel 12 uit de Financiële verhoudingswet. Een gemeente met een Artikel 12- status krijgt in ruil voor een streng financieel toezicht subsidies van het Rijk. Deze subsidies zijn een extra uitkering bovenop de standaard uitkering uit het gemeentefonds. Een dergelijke gemeente verliest deels haar financiële zelfstandigheid en moet voor bepaalde uitgaven toestemming vragen aan het Rijk (Rijksoverheid, 2013).

Bijlage 2. Economische context

De prijsontwikkeling van bouwgronden in Nederland is, naast het gemeentelijk interveniëren van §4.1, afhankelijk van de ontwikkeling van de nationale economie. Dit blijkt uit de ontwikkeling die plaatsvond voor de economische crisis. Daar waar de prijs voor bouwgrond voor woningbouw, residueel gezien, direct afhankelijk is van de ontwikkeling van de woningprijzen en de stichtingskosten voor woningvastgoed, is de ontwikkeling van de woningprijzen en de stichtingskosten afhankelijk van de ontwikkelingen in de economie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden voor het ingaan van de economische crisis in 2008 en de economische effecten van de crisis. Hierbij wordt de top-down relatie gegeven van de macro-economie naar de woningmarkt naar de markt voor bouwgronden. Echter wordt er allereerst de koppeling gemaakt naar de economische recessie van begin jaren '80.

1. Economische recessie 1980-1983

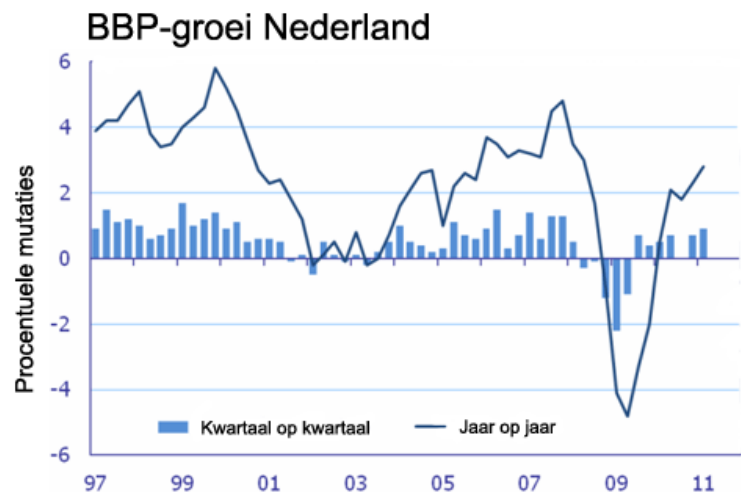
Aangezien de huidige crisis een vergelijkbare situatie oplevert ten opzichte van de crisis van begin jaren '80 is een terugblik relevant. Beide crises hebben geleid tot de ontmaskering van het vooral woningmarkt gerelateerde probleem. De periode voor de crisis van de jaren '80 werd tevens gekenmerkt door snel stijgende woningprijzen; van 1973 tot 1978 waren de gemiddelde woningprijs en hypotheekschuld verdubbeld, wat in combinatie met een stijgende hypotheekrente leidde tot een crisis op de woningmarkt. Ook destijds kwamen gemeenten in de problemen door de dure grondaankopen, wat leidde tot afwaarderingen en renteafschrijvingen door vertraagde en lagere grondopbrengsten. Verschil met de huidige crisis is dat de crisis destijds maar twee jaar duurde. In 1983 was de Nederlandse economie al weer groter dan die van voor crisis in 1980 (Kosters, 2013). De gemiddelde woningprijs kwam echter pas in 1993 weer op het oude niveau. De snelle ommekeer werd bereikt door de anticyclische maatregelen van de overheid en het anticyclisch investeren in de woningmarkt (Keers et al., 2000). Dit is wat het huidige kabinet tevens probeert te bewerkstelligen met de lage rente en de verlaging van de overdrachtsbelasting, maar wat in de markt voor bouwgrond nog niet naar voren is gekomen. De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningen en bouwkosten voor woningen zijn in onderstaande grafiek weergegeven, samen met de gemiddelde prijs voor landbouwgrond (prijzen in gulden). De sterke stijging van de woningprijzen van 1973 tot 1978 en de daling naderhand is zichtbaar in de ontwikkeling van de bovenste lijn in de grafiek, waarbij het oude niveau in 1993 weer werd bereikt.



In de tijd voor de crisis van de jaren '80 werden de uitgifteprijsen voor bouwgrond nog bepaald op basis van de gemaakte netto kosten. Voor gemeenten bestond er geen marktprikkel voor een grondprijsbeleid die marktwaardegericht was. Het rijk vulde namelijk tekorten op de grondexploitatie aan met rijkssubsidies. Dit veranderde in 1978 toen het rijk de subsidie last wou verminderen. Het grondbeleid ging zich meer richten op een marktconforme benadering en de risico's kwamen te liggen bij de gemeentelijke grondbedrijven (Keers et al., 2000).

2. De macro-economie

De periode na de crisis van de jaren '80 wordt gekenmerkt door economische groei. De periode van 1994 t/m 2000 kende de sterkste economische groei, met gemiddeld 3,5% op jaarbasis. De belangrijkste indicator voor de ontwikkeling van de nationale economie is het Bruto Binnenlands Product (BBP) (CBS, 2014). De ontwikkeling van het BBP is in onderstaande grafiek weergegeven (De Nederlandsche Bank, 2011)). De linkerkant van de grafiek geeft de sterke ontwikkeling weer van voor het jaar 2000. Het knappen van de internetzeepbel in 2001 leidde tot een lichte recessie en een marginale ontwikkeling van de Nederlandse economie, waarna vanaf 2003 tot het begin van de huidige economische crisis weer economische groei zichtbaar is.



3. De woningmarkt

De ontwikkelingen in de macro-economie hebben, in combinatie met sociaal-demografische factoren en een restrictiever grondbeleid (zie §3.2), geleid tot veranderingen in de Nederlandse woningmarkt. Sociaal-demografisch is er sprake geweest een toenemend aantal huishoudens en tweeverdieners, een lage hypotheekrente en positieve inkomensperspectieven. Dit leidde tot een stijgende vraag naar bestaande en nieuwe koopwoningen. De kwaliteitseisen van de consument namen toe, evenals de duurzaamheidseisen van de overheid, wat heeft geleid tot stijgende bouwkosten. In de periode van 1994 t/m 2000 waarin de economische groei gemiddeld 3,5% op jaarbasis was, zijn de woningprijzen op jaarbasis met ruim 11% gestegen (Keers et al., 2000). De prijsontwikkeling op de woningmarkt is in onderstaande grafiek weergegeven. De gemiddelde woningwaarde is tussen 1995 en 2008 met meer dan 250% toegenomen. Ook is hier, evenals tijdens de crisis van de jaren



'80, de totale hypotheekschuld toegenomen. In 2009 was de waarde van de koopwoningen in Nederland 960 miljard euro, waarvan 609 miljard euro hypotheekschuld tegenover stond (Prijsverloop.nl, 2013).

De gemiddelde bouwkosten zijn ook gestegen, echter in mindere mate ten opzichte van de gemiddelde woningprijzen. Dat de bouwkosten zijn gestegen ligt onder andere aan de bouwregelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van energiezuinigheid en geluidwering (Aannemersfederatie, 2013). De kwaliteit van de woningen is hierdoor wel toegenomen. Ook heeft er een verschuiving plaatsgevonden van sociale huurwoningen naar meer vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen.

4. De markt voor bouwgrond

In §4.2.1 is vermeld dat eind jaren '70 de waardering van bouwgrond meer marktconform werd. De prijzen voor de uitgifte van bouwgrond werden minder afhankelijk van de gemaakte kosten bij de grondexploitatie maar meer afhankelijk van de waarde van de bestemming van de grond. Dit leidde tot de opkomst van de residuele grondwaarde methode.

In §4.2.3 is de ontwikkeling van de prijzen voor woningen in Nederland weergegeven. Tot 2009 is hier een stijgende lijn te zien. De residuele waarderingsmethode zorgt er voor dat het verschil tussen de stijging van v.o.n. prijs en de stijging van de bouwkosten volledig doorwerkt in de prijs voor de bouwgrond. Dit is weergegeven in 'Figuur 1. Residuele grondwaarde' in §1.2. Uit gegevens van het kadaster blijkt dat de gemiddelde prijs in Nederland voor bouwgrond begin 2013 lag op € 394,- per m². Dit terwijl de prijs voor een hectare agrarische grond destijds € 46.000,-, oftewel € 4,60 per m² was (NU, 2013). De winstpotentie van de grondexploitatie is afhankelijk van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en het verlies uit grondexploitaties bij onrendabele projecten. De vraag is dan of er ruimte is (en eventueel hoeveel) om de prijs voor bouwgrond te verlagen om minimaal de kosten te dekken. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de gemiddelde prijzen per m² voor particuliere kavels in de Randstad, de steden en de periferie over de periode van 1998-2008 (Scheele-Goedhart et al., 2009).

Prijzontwikkeling particuliere kavels per m² naar drie regio's, 1998-2008 (incl. BTW)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Randstad	€ 190	€ 198	€ 252	€ 302	€ 475	€ 500	€ 497	€ 511	€ 549	€ 573	€ 614
Steden	€ 133	€ 143	€ 169	€ 215	€ 289	€ 278	€ 282	€ 294	€ 314	€ 327	€ 330
Periferie	€ 107	€ 125	€ 136	€ 170	€ 176	€ 193	€ 205	€ 205	€ 203	€ 214	€ 216

Bron: NVB Thermometer koopwoningen; bewerking RIGO

De prijzen van bouwgrond in Nederland worden niet duidelijk gemonitord. De prijzen voor particuliere kavels gelden daarom als betrouwbaar alternatief. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de prijzen voor particuliere kavels in de Randstad meer dan verdrievoudigd zijn, in de steden vermenigvuldigd met 2,5 en in de periferie verdubbeld. De grondquotes zijn echter niet gestegen, wat inhoudt dat de stijging van de prijs van bouwgrond in lijn was met de stijgende prijzen van de woningen, wat betekent dat dit niet ten koste is gegaan van de kwaliteit van de woningen (Scheele-Goedhart et al., 2009). De stijgende prijzen van de bouwgronden en de waardeinstijging van bouwgrond in de tijd van de grondontwikkeling hebben er toe geleid dat de Nederlandse gemeenten in de periode voor de economische crisis op jaarbasis ongeveer 600 miljoen euro

verdienden door het verwerven, exploitaties en uitgeven van gronden (Vereniging Eigen Huis, 2014).

5. De kredietcrisis

In de jaren van 2004 tot aan 2007 verhoogde de Amerikaanse centrale bank de officiële rentetarieven met meer dan 400%. Als gevolg stegen de hypotheekrentes in dezelfde jaren van 4% naar ca. 7%. Dit leidde in combinatie met een groot aantal huishoudens dat een kortlopend rentetarief hanteerde op hun hypotheek tot het begin van een wereldwijde economische crisis (Hoek, 2008).

De effecten van de crisis in Nederland waren snel te zien door een dalende conjunctuur, waardoor het consumentenvertrouwen daalde en de consumentenbestedingen terugvielen. Als gevolg daalde het aantal transacties op de vastgoedmarkt en daalde tevens de gemiddelde koopsom van de verkochte woningen. De daling van het aantal transacties is vooral terug te zien in de markt voor nieuwe woningbouwplannen. Dit komt volgens de Nederlandse gemeenten voornamelijk doordat de potentiële kopers hun bestaande woning niet durft te verkopen of kan verkopen. De vraag naar goedkopere woningen is in de crisis ten opzichte van duurdere woningen gestegen.

Om de woningbouw weer aan te trekken zijn reeds verschillende maatregelen doorgevoerd door de betrokken partijen. Herprogrammering van dure naar goedkope woningbouw is als optie genoemd en wordt in bepaalde gevallen toegepast. Gemeenten laten het grondprijsbeleid als instrument echter nog links liggen (Rigo, 2009).

Bijlage 3. Geografische context

Het belang van de geografische context begint bij het kenmerk van onroerend goed dat zij grondgebonden is. Hierdoor is zij niet te verplaatsen en door haar unieke locatie is elk object uniek. Dat de waarde van een bepaald type vastgoed varieert komt door haar grondgebondenheid. Dit terwijl de stichtingskosten van dat type vastgoed geen grote verschillen kent. De schaarste van de grond is dan bepalend voor de vastgoedprijs. Zo heeft de schaarste aan stedelijke locaties er voor gezorgd dat de prijzen van vastgoed in de stedelijke locaties sterker gestegen zijn dan in de perifere gebieden (Building Business, 2013). In figuur ... is de ontwikkeling van vrij op naam prijzen van eengezinswoningen te zien van het jaar 2002 tot 2009 (Scheele-Goedhart et al., 2009).

Tabel 2-1 Ontwikkeling V.O.N.-prijzen eengezinskoopwoningen per regio, 2002-2009 (eerste helft)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Randstad	€ 262.200	€ 262.567	€ 269.900	€ 281.333	€ 294.867	€ 336.433	€ 348.533	€ 332.133
Midden	€ 227.867	€ 240.267	€ 256.800	€ 259.833	€ 262.033	€ 295.733	€ 289.467	€ 267.633
Periferie	€ 226.133	€ 234.133	€ 230.650	€ 240.017	€ 242.533	€ 266.717	€ 260.100	€ 234.700

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

De figuur laat zien dat de locatie van de woning een grote invloed heeft op de waarde. Een woning in de Randstad is in 2008 gemiddeld meer dan € 88.000,- duurder dan in de periferie. In 2002 was dit verschil nog € 36.000,-. De geografische spreiding in prijzen voor vastgoed is ook terug te zien in figuur.. in §4.2.4, waar de geografische spreiding in prijzen voor bouwgrond te zien is van 1998 tot 2008. De residuele waarderingsmethode heeft er zelfs voor gezorgd dat de onderlinge verschillen in prijzen voor particuliere kavels tussen de Randstad, de Nederlandse steden en de periferie procentueel sterker zijn toegenomen dan de prijzen voor eengezinswoningen in die drie regio's.

De geografische allocatie van vastgoed heeft te maken met de vraag naar vastgoed. De vraag in de steden is groter dan in de periferie. Het gevolg is dat bij een stijgend woningtekort de geografische verschillen in lokale spanning tussen vraag en aanbod toenemen. De spanning kan namelijk regionaal extra oplopen, zoals in bijvoorbeeld de groeiregio's Utrecht en Amsterdam (Vastgoedmarkt, 2013).

Om de geografische allocatie van verschillende typen vastgoed op elkaar af te stemmen maakt de overheid gebruik van zoning¹. Bepaalde functies, zoals zware industrie, zijn milieubelastend. Wanneer deze nabij een woonwijk wordt geplaatst levert deze hinder op naar de bewoners in die woonwijk. Zoning zorgt er voor hinder, overlast en schade wordt voorkomen door functies van elkaar te scheiden. Dit kan op basis van milieuzoning, maar ook op basis van geluidshinder of op basis van de fysische toestand van een gebied. Voor woningeigenaren wordt door zoning een aangenaam leefklimaat gegarandeerd (Open Universiteit, 2014). De zoning zorgt er voor dat er een onderscheid ontstaat in grondgebruiksfuncties, waardoor identieke stukken grond kunnen worden uitgegeven tegen verschillende prijzen (differentiatie in prijszetting) op basis van wat het planologisch bestel de grond voor functiegebruik voorschrijft. Van hieruit heeft grond met een residentiële bestemming en grond met een agrarische bestemming (Evans, 2004).

¹ Zoning is het middels bestemmingen en gebruiks- en bouwvoorschriften ordenen van de ruimte.

Bijlage 4. Overzicht 12 grondprijzennota's

Om een eerste inzicht te krijgen in het gemeentelijke grondbeleid in Nederland zijn twaalf nota's grond(prijzen)beleid van verschillende gemeentelijke grondbedrijven bekeken en samengevat. Hierbij zijn enkel nota's meegenomen die zijn opgesteld na het ontstaan van de economische crisis in 2008, waardoor eventuele aanpassingen als reactie op de gevolgen van de economische crisis waar melding van wordt gemaakt worden genomen. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de gemeenten waar de nota grond(prijzen)beleid van is bekeken en samengevat.

Gemeente Alkmaar – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (1)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Gaaf in op krimpemde vastgoedmarkt. Leidf tot veranderende markfvraag, zoals toename (collectief) particulier opdrachtgeverschap.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordf niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Gaaf in op Europese regelgeving. Grondprijzen moeten transparant en onafhankelijk worden vastgesteld.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Prijzen worden getoetst op marktconformiteit. Gemeente vraagt niet meer en niet minder dan wat de grond waard is. Dit zo nodig door een makelaarstaxatie.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Overwegend genormeerde residuele grondprijzen. Grondprijs volgt hierdoor de marktwaarde.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Toename van particuliere woningbouw. Prijsdaling van 12,5% door genormeerde residuele methode. Minimumprijs van 400 euro naar 350 euro.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeplaling bouwgrond</u> Toetsing (en zo nodig bepaling) van grondprijzen op marktconformiteit. Heeft geleid tot residuele waarderingsmethode. Functionele grondprijspolitiek, houdt in dat prijs afhankelijk is van te realiseren functie. Moet minimaal kostendekkend zijn.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Transparantie door residueel rekenen</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordf niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> Vastgestelde prijzen gelden als onderhandelingskader.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> In de nota worden mogelijkheden gegeven tot uitgifte middels erfpachtcontracten. De canon is een percentage van de grondprijs bij vrije verkoop.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordf niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogramming</u> Geen grootschalige projecten maar kleinere deelplannen.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordf niet op ingegaan</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Zal haar actieve rol beperken en vaker kiezen voor faciliterend grondbeleid.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordf niet op ingegaan</p>

Gemeente Assen – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (2)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Ondanks de crisis blijft deze gemeente demografisch groeien. Op de lange termijn zal de vraag verschuiven naar duurder woningen en seniorenwoningen. Bij de gemeente blijft een actief grondbeleid het meest gewenst om onder meer duurzaamheid te stimuleren. Door de markt moeten grondprijzen jaarlijks worden herzien.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt ingegaan op Convenant uit 2001 dat in 2005 is herbevestigd. Dit heeft er toe geleid dat het uitgangspunt de kwaliteit van de woningen is. Hierom is de grondquote afgewezen. Bij de evaluatie in 2005 is de Handreiking opgesteld.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt ingegaan op de Nota Ruimte uit 2004, welke de richtlijnen en principes geeft voor de ruimtelijke ordening in Nederland. Hierbij wordt ook ingegaan op de GREX-wet en de nieuwe Wro vanaf 2008. Ook wordt ingegaan op de regels omtrent staatssteun. Er mag geen transactie plaatsvinden onder de marktwaarde.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Wordt in beginsel uitgegaan van de marktwaarde van de gronden. Deze is afhankelijk van de toekomstige functiemogelijkheden. Het vaststellen van dergelijke prijzen is maatwerk.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Wordt gebruik gemaakt van de genormeerde residuele waarderingsmethode. Dit door inschatting van de toekomstige waarde. De comparatieve methodiek en de grondquote methodiek worden gebruikt ter controle.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Wordt aangegeven dat de marktconforme prijzen worden gehanteerd. Hoe deze worden berekend wordt niet aangegeven.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Gaaf in op Nota Ruimte uit 2004 die de transparantie van de financiële stromen wil bevorderen.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen gelden als kader bij de onderhandelingen met derden.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Worden mogelijkheden gegeven tot uitgifte in erfpacht. Hierbij blijft het bloot eigendom bij de gemeente.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Gemeente stimuleert particulier opdrachtgeverschap. Op welke wijze komt niet naar voren.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> In het kader van het provinciaal omgevingsbeleid worden er samengewerkt door gemeenten onderling in samen met de markt.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> In het kader van het provinciaal omgevingsbeleid worden er samengewerkt door gemeenten onderling in samen met de markt. Ook wordt aangegeven dat er op basis van PPS gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Hoogeveen – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (3)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Wordt ingegaan op de gevolgen van crisis en de veranderende omstandigheden in de markt. Dit is reden tot regelmatige evaluatie van de prijzen voor bouwgrond. Wordt duidelijk aangegeven dat een te hoge prijs leidt tot stagnatie in de uitgifte.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Gaat o.a. in op de regels omtrent staatssteun en het toetsen hieraan.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Vanuit de toekomstige functie worden marktconforme prijzen gehanteerd. Om er voor te zorgen dat prijzen marktconform zijn worden deze regelmatig geëvalueerd.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode en de comparatieve methode. De comparatieve methode geeft aan dat er wordt vergeleken met omliggende gemeenten.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode en de comparatieve methode. De comparatieve methode geeft aan dat er wordt vergeleken met omliggende gemeenten.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Wanneer noodzakelijk zal voor een marktconforme berekening een externe onafhankelijke taxateur worden ingeschakeld.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Aanleiding nota is o.a. bevorderen transparantie over hoe het uitgiftebeleid beleidsmatig concreet wordt gemaakt.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De prijzen voor bouwgrond in deze nota grondbeleid zijn niet onderhandelbaar, maar worden als vaste prijzen gebruikt. Wel worden ze regelmatig gecontroleerd om marktconformiteit.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Er worden mogelijkheden tot uitgifte in erfpacht gegeven. De erfpachtcanon is afhankelijk van de grondprijs in geval van verkoop van de betreffende grond.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Kerkrade – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (4)

<p><u>Effecten economische crisis</u> De crisis in combinatie met bevolkingskrimp leidt tot leegstand op de woningmarkt en een daling van de vastgoedwaarde in de gemeente. Ook is duidelijk dat de reserve grondexploitatie eindig is. Dit bemoeilijkt de herstructureringsopgave in de gemeente. Wel wil de gemeente een actieve grondbeleid voeren om de strategische positie te versterken.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Er wordt aandacht besteed aan de regels en toetsing omtrent staatssteun. Een marktconforme prijs is dan ook een vereiste. Tevens wordt aandacht besteed aan de nieuwe Wro en voornamelijk de Grondexploitatiewet, welke een nieuwe basis legt voor het verhalen van kosten door gemeenten.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> In de nota wordt gemeld dat de prijs van bouwgrond dat wordt uitgegeven door de gemeente marktconform wordt bepaald. Ook vanwege de regels omtrent staatssteun. Mogelijkheid hiervoor is het houden van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure. Indien dit niet gebeurd is een taxatie noodzakelijk.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> De residuele waarderingsmethode wordt toegepast, waarbij in de nota kengetallen voor deze methodiek zijn opgenomen. De residuele waarde is wel afhankelijk van de exploitatie die per locatie wordt opgesteld. De kengetallen zijn afhankelijk van de geldende V.O.N.-prijzen die de laatste jaren zijn gedaald.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Deze bouwgronden worden gewaardeerd middels twee taxaties, namelijk residueel en comparatief. De kavelprijs is uiteindelijk het gemiddelde van de twee taxaties.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Om staatssteun te voorkomen moet een marktconforme prijs worden bepaald door een externe taxateur.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Wordt niet op ingegaan</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Dit komt tot uiting in de opmerking betreffende de mogelijkheid tot een open en onvoorwaardelijke biedprocedure. Of en in welke mate dit wordt toegepast in de gemeente is onduidelijk.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen gelden als richtlijn voor de onderhandelingen met de afnemers.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Focus in de nieuwbouw gaat naar goedkope huurwoningen. De vraag naar koopwoningen stagneert als gevolg van de crisis en de demografische krimp.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> De herstructurering en integrale gebiedsontwikkeling gebeurt in samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Als gevolg van de bevolkingskrimp in de gemeente is er een herstructureringsopgave vastgesteld. Nadruk komt hierdoor op integrale gebiedsontwikkeling. Focus komt op herstructureringsgebieden.</p>

Gemeente Loppersum – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (5)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen. Gemeente geeft aan dat er sprake is van krimp in de regio en als gevolg hiervan een toekomstbestendig woonbeleid moet worden gerealiseerd. Dit leidt tot een opgave van herstructurering. De gemeente voert hierbij een actief grondbeleid, aangezien zij bang is dat anders niets wordt gerealiseerd.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt aangegeven dat de Europese regelgeving een grotere rol speelt bij het gemeentelijk grondbeleid. Voorbeelden hiervan zijn de regelgeving voor aanbesteding en staatssteun. Wordt tevens ingegaan op de Nota Ruimte van het Rijk en op het Provinciaal Omgevingsplan. Ook de nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet komen aan bod. Ten slotte komt het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten aan bod (BBV) die regels geeft omtrent begrotingsstukken en verantwoordingsstukken.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Gemeente wil als partij deelnemen binnen de vrije markteconomie, waardoor er marktconforme grondprijzen worden verlangd. Opmerkelijk is dat deze gemeente aangeeft dat uit bedrijfseconomisch oogpunt de winsten pas kunnen worden genomen als deze daadwerkelijk zijn gerealiseerd en dat verliezen worden genomen als deze blijken. Hiervoor geeft het BBV richtlijnen. Tussentijdse winsten worden door de gemeenten niet begrotingstechnisch genomen.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Allereerst wordt aangegeven dat de kosten die worden gemaakt worden meegenomen bij de prijsberekening. Dit omdat minimaal de kostprijs moet worden gerealiseerd. Zij geeft aan dat bij de prijsberekening de marktprijsbenadering wordt gehanteerd.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Allereerst wordt aangegeven dat de kosten die worden gemaakt worden meegenomen bij de prijsberekening. Dit omdat minimaal de kostprijs moet worden gerealiseerd. Zij geeft aan dat bij de prijsberekening de marktprijsbenadering wordt gehanteerd. De toewijzing bij particuliere woningbouw geschiedt middels een ontwikkelrecht.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Gemeente geeft aan professioneel en transparant om te willen gaan met het grondbeleid. De nota is hiervan een gevolg.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> De Gemeente heeft de 'Startersregeling Loppersum'. Deze regeling bevordert de mogelijkheden voor starters op de markt voor koopwoningen.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> De focus komt te liggen bij levensloopbestendige huurappartementen in plaats van grondgebonden woningen.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Gemeente geeft aan dat in 2008 een akkoord is bereikt met drie omliggende gemeenten en de provincie Groningen om intensief te gaan samenwerken om de woon- en leefbaarheid te bevorderen.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Voor nieuwe uitleggebieden geldt een faciliterend grondbeleid. Echter worden deze gebieden niet vastgesteld wegens de genoemde demografische krimp. Voor de herstructurering binnen de gemeente zullen PPS-constructies worden gehanteerd.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt aangegeven dat herstructurering nodig is vanwege de krimp in de regio. Er worden daarom geen nieuwe uitleggebieden vastgesteld. En wordt een transformatie doorgevoerd van grondgebonden woningen naar huurappartementen.</p>

Gemeente Maastricht – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (6)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt ingegaan op zowel het Convenant en de Handreiking. De gemeente geeft aan dat zij en ook andere gemeenten in de geest van het Convenant en de Handreiking werken, maar het niet expliciet gebruiken.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt ingegaan op het mededingingsbeleid en de controle op staatssteun.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Gemeente wil tot marktconforme en transparante prijzen voor bouwgrond komen en gebruikt daartoe de residuele waarderingsmethode.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Bij de prijsbepaling wordt de residuele grondwaardemethode toegepast. Deze methode leidt tot de beste prijskwaliteitverhouding. Tevens hanteert de gemeente functionele prijzen voor bouwgrond. Dit geeft aan dat de prijs van de grond afhankelijk is van de bestemming van de grond. Tijdens de planontwikkeling wordt normatief residueel gerekend. De uiteindelijke prijs wordt tijdens de ontwikkeling nader bepaald.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Bij kaveluitgifte voor particuliere woningbouw wordt de normprijs van grond voor goedkope woningbouw gebruikt als ondergrens. De grondprijzen worden uiteindelijk comparatief vastgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een externe adviseur.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Gebruikt externe advisering en marktverkenning bij bepaling van de grondprijzen.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> De gemeenten wil middels de nota de transparantie van de grondprijzen richting burgers, marktpartijen en het bestuur vergroten.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Gemeente geeft aan dat zij de concurrentie op de woningmarkt wil organiseren. Dit om te komen tot woning met de beste prijskwaliteitverhouding. Dit wil zij organiseren door het meer toepassen van prijsvragen en het concessiemodel bij samenwerking met marktpartijen.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> Worden allereerst indicatieve grondprijzen gegeven. Deze zijn niet onderhandelbaar. De uiteindelijke prijs wordt tijdens het planproces nader bepaald.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Worden mogelijkheden gegeven tot uitgifte in erfpacht.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Samenwerking met marktpartijen zal worden gehanteerd om de concurrentie op de markt te vergroten. Onderdeel hierbij is het meer toepassen van het concessiemodel.</p>
<p>Herstructurering Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Nijkerk – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (7)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt ingegaan op zowel het Convenant en de Handreiking voor Gemeentelijk Grondbeleid.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt ingegaan op de controle op staatssteun en de concurrentievoorwaarden bij aanbesteding. Ook wordt ingegaan op de Rijksnota Grondbeleid van 2001. Ook wordt ingegaan op de nieuwe Wro en de bijbehorende Grondexploitatiewet.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Gemeente wil marktconforme grondprijzen hanteren. Dit marktconform bepalen gebeurt middels de residuele grondwaardemethode. Marktconform rekenen voorkomt staatssteun.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> De prijs van bouwgrond voor woningbouw wordt residueel bepaald. Deze systematiek is in lijn met wet- en regelgeving van het Rijk, die aangeeft dat de prijzen marktconform moeten zijn. Ook is er de mogelijkheid van inschrijving, waarbij de grond uiteindelijk naar de hoogste bieder gaat. Dit leidt tot winstmaximalisatie.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> De prijs van bouwgrond voor woningbouw wordt residueel bepaald. Ook is er de mogelijkheid van inschrijving, waarbij de grond uiteindelijk naar de hoogste bieder gaat. Dit leidt tot winstmaximalisatie.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Op het moment dat de grond wordt uitgegeven wordt, eventueel middels een externe taxatie, de marktconformiteit nader bepaald.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> De gemeente wil middels de nota transparant en duidelijk handelen richting verschillende partijen.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt ingegaan op de Rijksnota Grondbeleid van 2001, waarin werd duidelijk gemaakt dat het organiseren van concurrentie bevorderlijk is voor de prijskwaliteitverhouding van nieuwe woningen.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen worden vastgesteld als uitgangspunt in de onderhandelingen.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> De gemeente geeft aan dat de focus komt te liggen op nieuwbouwwoningen. Met omliggende gemeenten worden afspraken gemaakt voor de afstemming van de programmering.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> In samenspraak met omliggende gemeenten wordt de programmering van woningbouwproductie in de gemeenten afgestemd.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Ridderkerk – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (8)

<u>Effecten economische crisis</u> Wordt niet op ingegaan.
<u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.
<u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt niet op ingegaan.
<u>Marktconforme prijzen</u> De gemeente hanteert een functioneel grondbeleid. Hierbij is de waarde van de grond afhankelijk van de toekomstige bestemming. De prijzen worden daarbij marktconform vastgesteld.
<u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Om marktconforme prijzen te hanteren wordt gebruik gemaakt van zowel residueel rekenen als van de comparatieve methode. De gemeente geeft aan dat door de residuele methode de grondprijs conjunctuurgevoelig is. Hierom wordt er gebruik gemaakt van de genormeerde residuele methode.
<u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> De prijs voor bouwgrond voor particuliere woningbouw wordt vastgesteld middels de comparatieve methode. Hierbij wordt een taxatierapport ingevuld door een externe taxateur.
<u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Indien nodig wordt er bij de waardebeoordeling een externe taxatie gedaan.
<u>Bevorderen transparantie</u> Wordt niet op ingegaan
<u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.
<u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> In eerste geval worden standaardprijzen vastgesteld en de uiteindelijke prijs wordt in een later stadium per project vastgesteld. Hierbij wordt niet onderhandeld.
<u>Erfpachtmogelijkheden</u> De gemeente heeft reeds enkele kavels in erfpacht uitgegeven. Dit geeft aan dat de mogelijkheden tot uitgifte in erfpacht aanwezig zijn.
<u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan
<u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan
<u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan
<u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.
<u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.

Gemeente Rijswijk – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (9)

<p><u>Effecten economische crisis op het grondbeleid</u> Als gevolg van de crisis moeten er ontwikkelingen worden gerealiseerd die moeten leiden tot een stabiele ontwikkeling van de markt voor woningen. De gemeente hanteert zowel actief als faciliterend grondbeleid. Dit is afhankelijk van de juridische en financiële risico's van een project.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> De nota waarborgt het kostenverhaal van de Wro en de Grondexploitatiewet. Hierbij streeft de gemeente naar een rechtvaardige verdeling van de opbrengsten en de kosten van de grondexploitatie. De nota is geactualiseerd wegens de veranderingen op het gebied van de wet- en regelgeving. Ook wordt ingegaan op de Nota Ruimte van 2005.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Om staatssteun te voorkomen wordt uitgegaan van marktconforme prijzen voor bouwgrond. Die prijzen moeten minimaal kostendekkend zijn voor de gemeente.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Bij de bepaling van de prijzen wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Deze benadert het meest de marktwaarde van de grond. Het gaat om de prijs die markt bereid is te betalen. Uit de residuele methode volgt een normatieve grondquote. Ook wordt de comparatieve methode toegepast om de prijs van de grond te controleren.</p>
<p>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw Voor de kaveluitgifte voor particuliere woningbouw wordt op basis van de comparatieve methode een marktwaarde per m² berekend. De prijs per kavel wordt afzonderlijk bepaald door een externe taxateur.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Zowel bij verwerving als uitgifte van gronden door de gemeente wordt een externe taxatie verricht.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> De gemeente geeft aan dat de nota grondbeleid de transparantie van het grondbeleid bevordert.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen die worden vastgesteld vormen als richtlijn binnen de onderhandelingen met de marktpartijen en particulieren.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> De gronden worden in beginsel niet uitgegeven in erfpacht, tenzij dit voor de gemeente gunstiger is en voor de andere partij mogelijk.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Gemeente geeft aan dat er veelvuldig wordt samengewerkt met private partijen middels samenwerkingsovereenkomsten.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Er is in de gemeente een herstructureringsopgave die de woonbehoefte vervult en tevens een concurrerend woonmilieu bevordert.</p>

Gemeente Westland – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (10)

<p><u>Effecten economische crisis</u> In de nota wordt uitgegaan van een vraaggerstel in 2014 en een toename in de woningproductie. De gemeente geeft aan dat de groei van de voorraad achterblijft op de groei van de vraag naar woningen en dat daarom de productie weer op gang moet komen. Tevens geeft de gemeente aan dat nieuwe woningen moeilijk kunnen concurreren met de bestaande bouw door de dalende woningprijzen. De gemeente geeft aan dat de stagnerende woningmarkt niet wordt veroorzaakt door een hoge grondprijs maar door het gebrek aan vertrouwen in de markt met als gevolg vraaguitval. Zij meldt dat de grondprijzen als gevolg van de crisis met twee procent dalen. De gemeente is bang dat wanneer zij de grondprijs laat dalen, de residuele winst bij de private ontwikkelaar terecht komt en dat de V.O.N.-prijs niet daalt. Bij particuliere uitgifte is zij eerder bereid de prijs te laten dalen, omdat dan de residuele winst bij de toekomstige eigenaar terecht komt.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> De nota gaat in op het voorkomen van staatssteun door marktconforme prijzen. Tevens wordt ingegaan op de nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet.</p>
<p>Marktconforme prijzen De gemeente hanteert marktconforme prijzen die worden gebaseerd op de functiebestemming (functioneel prijsbeleid).</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Voor woningbouw hanteert de gemeente in principe de residuele grondwaardemethode.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> De nota geeft aan dat de prijzen voor particuliere uitgifte op het oude niveau blijven. De prijs wordt bepaald middels de comparatieve methode en wordt vastgesteld per m2.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen in de nota zijn richtprijzen voor de onderhandelingen met marktpartijen en particulieren.</p>
<p>Erfpachtmogelijkheden Als gevolg van de crisis is erfpacht een middel geworden om de ontwikkelingen vlot te trekken en de mogelijkheden voor starters te vergroten, waardoor zij makkelijker kunnen toetreden tot de markt voor koopwoningen.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Om de woningmarkt te stimuleren is in de gemeente Westland een pilot ontwikkeld die vrije kavelverkoop met erfpacht aanbiedt. Dit is voordelig voor de starters op de koopwoningmarkt.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Wijk bij Duurstede – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (11)

<p><u>Effecten economische crisis</u> Als gevolg van de crisis heeft de gemeente de nota grondbeleid geactualiseerd. Dit omdat de prijzen van het vastgoed en het aantal transacties is gedaald. Ook wordt gemeld dat de vraag naar grote kavels daalt.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> In de Nota wordt ingegaan op het Convenant en de Handreiking en dat daarbij is overeengekomen dat de residuele grondwaardemethode de voorkeur geniet bij uitgifte aan private ontwikkelaars. Deze methode stimuleert de woningkwaliteit.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> Wordt ingegaan op het voorkomen van staatssteun door marktconforme prijzen.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> De bepaling van de grondprijzen moeten leiden tot marktconforme prijzen die objectief zijn bepaald. Deze moet minstens zo hoog zijn als de historische kostprijs van de grond.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> De prijs van bouwgrond voor woningbouw wordt zowel residueel als comparatief vastgesteld. Dit leidt volgens de gemeente tot de beste benadering van de marktprijs. Ook wordt de vastgestelde prijs altijd vergeleken worden met grondprijzen die in het verleden zijn betaald.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Bij uitgifte van bouwgrond voor particuliere woningbouw wordt de prijs comparatief bepaald. Hierbij wordt gekeken naar de prijzen voor vergelijkbare grond in de omliggende gemeenten.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Wanneer nodig wordt een externe taxatie uitgevoerd.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> Doel van de nota is o.a. het bevorderen van de transparantie richting burgers, marktpartijen en bestuur van de gemeenten. De gemeente meldt dat middels transparantie het draagvlak voor de gehanteerde prijzen groeit.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> De gemeente wil de concurrentie bevorderen door de grond in concurrentie uit te geven. Hierbij wordt aan meerdere marktpartijen een grondbod gevraagd.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> In de gemeente wordt het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap toegepast. Hierbij wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs. De schaalvoordelen zorgen voor een financieel voordeel voor de particuliere bouwers.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Gemeente Zwolle – Omschrijving nota grond(prijzen)beleid (12)

<p><u>Effecten economische crisis</u> De nota meldt dat er in de onderhandelingen betreffende de grondprijs rekening wordt gehouden met de economische omstandigheden.</p>
<p><u>Convenant & Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Wet- en regelgeving (o.a. GREX-wet en regels omtrent staatssteun)</u> In de nota wordt ingegaan op het voorkomen van staatssteun bij de gronduitgifte. Om deze reden worden er marktconforme prijzen gehanteerd.</p>
<p><u>Marktconforme prijzen</u> Het uitgangspunt van de gemeente Zwolle is om marktconforme grondprijzen te realiseren. In dat geval ontvangt de gemeente een reële marktprijs en wordt staatssteun voorkomen.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor private woningbouw</u> Voor de uitgifteprijs van bouwgrond voor woningbouw wordt middels de genormeerde residuele grondwaardemethode een prijs per m2 vastgesteld. Hierin wordt een bandbreedte gehanteerd voor de onderhandelingen.</p>
<p><u>Waarderingsmethodiek bouwgrond voor particuliere woningbouw</u> Voor de uitgifteprijs van bouwgrond voor woningbouw wordt middels de genormeerde residuele grondwaardemethode een prijs per m2 vastgesteld. Hierin wordt een bandbreedte gehanteerd voor de onderhandelingen.</p>
<p><u>Onafhankelijke adviseur/taxateur bij waardebeoordeling bouwgrond</u> Om een marktconforme prijs voor de grond te hanteren, worden externe taxaties in toenemende mate toegepast.</p>
<p><u>Bevorderen transparantie</u> De gemeente tracht middels de nota het grondprijsbeleid en de relevante ontwikkelingen op een transparante wijze naar buiten te brengen.</p>
<p><u>Bevorderen concurrentie (marktwerking)</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Grondprijzen onderhandelbaar/flexibel</u> De grondprijzen die zijn gegeven in de nota gelden als kader voor de onderhandelingen over de uiteindelijk uitgifteprijs.</p>
<p><u>Erfpachtmogelijkheden</u> De gemeente hanteert erfpachtmogelijkheden bij de uitgifte van bouwgrond. De grondwaarde wordt in dat geval middels een externe taxatie bepaald.</p>
<p><u>Stimulerende maatregelen voor woningmarkt</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herprogrammering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met omliggende gemeenten</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Samenwerking met marktpartijen</u> Wordt niet op ingegaan.</p>
<p><u>Herstructurering</u> Wordt niet op ingegaan.</p>

Bijlage 5. Opzet interviews

De vragen zijn opgesteld ter beantwoording van de onderzoeksvraag:

'Wat zijn de effecten van de economische recessie op het grond(prijzen)beleid en de waarderingmethodieken voor bouwgrond voor woningbouw bij de Nederlandse gemeentelijke grondbedrijven?'

Inleiding

Allereerst onderzoek toelichten:

- Thesis ter afronding van Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen
- Over de invloed van de crisis op het gemeentelijk grondbeleid en de toekomst hiervan
- Ter beantwoording van bovenstaande onderzoeksvraag
- Toestemming tot het noemen van naam geïnterviewde in thesis?
- Toestemming tot het opnemen van het interview?
- Heeft u belang bij het toezenden van de resultaten uit het onderzoek?

Naam respondent:

Werkzaam bij bedrijf:

Wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?

Hoe lang zit u al in dit vak?

1. Crisis

Sinds 2008 is er sprake van een economische crisis. De waarde van vastgoed en van bouwgrond is in veel regio's gedaald. De uitgifte van bouwgrond is daarbij afgenomen en de Nederlandse gemeenten hebben daardoor vele miljoenen afgeboekt op hun bouwgronden.

Wat ziet u als de grootste invloed van de crisis op het gemeentelijk grondbeleid / grondbedrijf?
(*Wat zijn de gevolgen voor het grondbeleid en de gebiedsontwikkeling?*)

2. Waardering van bouwgrond voor woningbouw

In het verleden is er door veel gemeenten overgegaan naar het residueel berekenen van de uitgifteprijs van bouwgrond voor woningbouw. Vanuit allerlei hoeken verschijnen berichten dat gemeenten de uitgifteprijs moeten verlagen, maar dit slechts beperkt doen.

- In hoeverre heeft de crisis invloed gehad op de uitgifteprijzen van de bouwgronden van de Nederlandse gemeenten?
- Heeft de crisis invloed op de gemiddelde kostprijs per m² bouwgrond en op de minimale uitgifteprijs voor de nog uit te geven bouwgronden?
- Wordt er voor de bepaling van de waarde / prijs van bouwgrond doorgaans gebruik gemaakt van externe taxateurs?

Europees is bepaald dat gemeenten hun bouwgronden moeten uitgeven tegen marktwaarde met een afwijking van maximaal 5% daarvan. Toch beweegt de prijs van bouwgrond in Nederland slechts in beperkte mate mee met de contouren van de economie.

- Bent u op de hoogte van deze Europese regelgeving? Wat vindt u er van en wordt het meegenomen in het beleidsproces?
- Hoe definieert u de marktwaarde van bouwgrond en hoe wordt deze volgens u bepaald?
- Moet hierbij meer rekening worden gehouden met de toekomstwaarde?
- Kunt u verklaren waarom gemeenten hun uitgifteprijzen slechts beperkt aanpassen aan de veranderende economie en markt?
- Wanneer vindt u dat gemeenten hun uitgifteprijzen moeten aanpassen / verlagen?

De residuele grondwaardemethode zorgt er voor dat schommelingen in de vastgoedwaarde grotendeels doorwerken in de waarde van bouwgrond. De waarde van bouwgrond is hierdoor zeer conjunctuurgevoelig, wat het financiële risico voor de grondontwikkelaar vergroot.

- Geeft de residuele grondwaardemethode een juiste indicatie van de waarde van bouwgrond voor woningbouw? (waarom wel / niet)
- Bent u voorstander van het residueel berekenen van de grondwaarde? (Waarom wel / niet)

In mijn analyse van grondprijzennota's komt naar voren dat de meeste gemeenten de prijs voor bouwgrond bepalen aan de hand van de residuele methode en de comparatieve methode. Deze twee methoden leiden in de huidige markt tot twee verschillende waarden.

- Bestaat er bij gemeenten onduidelijkheid over het begrip marktwaarde?
- Wanneer de twee rekenmethoden tot verschillende waarden leiden, hoe wordt dan de uitgifteprijs bepaald?
- Waarom wordt er gebruik gemaakt van de comparatieve methode?
- Aangezien de comparatieve methode uitgaat van transacties in het verleden, leidt deze methode dan wel tot een correcte 'marktwaarde'?

3. Prijsbepaling in een onzekere en afvlakkende markt

Door een afvlakkende vraag naar bouwgrond in bepaalde gemeenten, veelal de perifere gemeenten, is er een zeer onzekere vraag. Toch trachten gemeenten een marktconforme prijs te hanteren.

- Is het mogelijk om in een onzekere en afvlakkende markt een marktconforme prijs te bepalen?
- Is dit verschijnsel merkbaar binnen de prijsvorming van gemeenten? (En hoe gaan zij hier mee om?)
- Welke rol spelen de stichtingskosten (die stijgen door de rentelasten) bij de bepaling van de uitgifteprijs?

4. Staatssteun

Wanneer een transactie van bouwgrond is afgerond, dient achteraf te worden vastgesteld of de transactieprijs marktconform is. Om dit vast te stellen wordt een onafhankelijke taxateur ingesteld die kijkt of de prijs marktconform is en niet als een vorm van staatssteun is vast te stellen.

- Wat vindt u van de staatssteunregeling en wordt het meegenomen in de besluitvorming van gemeenten?
- Wanneer vindt u dat er sprake is van staatssteun?

5. Problematiek

Wat mij is opgevallen is dat gemeenten hun te verwachte opbrengsten jaren voordat deze worden gerealiseerd inboeken, terwijl vaak pas na 10 tot 15 jaar de balans kan worden opgemaakt. Dit lijkt mij behoorlijk risicovol gezien de conjunctuurgevoeligheid van de waarde van bouwgrond bij het residueel rekenen dat gemeenten doorgaans gebruiken

- Waarom boeken gemeenten hun te verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie al in voordat deze zijn gerealiseerd, terwijl de opbrengsten zeer onzeker zijn?
- Hebben de Nederlandse gemeenten wel voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel?
- Wat zijn de consequenties van het afboeken van de verwachte gemeentelijke grondopbrengsten op de gemeentelijke begroting?
- Beschikten gemeenten wel over een voldoende weerstandsvermogen die op haar risico's was afgestemd? Is er te veel naar de algemene reserves overgeheveld?

6. Gevolgen van de crisis voor perifere gemeenten

Ongeveer 80% van het ruimtelijke overschot aan bouwgrond bevindt zich buiten de Randstad, terwijl wordt geschat dat de toekomstige ruimte vraag zich voor 40% voordoet in de Randstad. Hierdoor is er voor de toekomst een overschot aan bouwgrond buiten de Randstad, en daarbij voornamelijk in de perifere gebieden.

- Wat zullen volgens u de consequenties zijn voor deze gemeenten?
- Had dit voorkomen kunnen worden?
- Wat ziet u als mogelijke oplossingen om deze consequenties tegen te gaan?
- Hebben de provincies ook een bepaalde rol bij het oplossen van de problemen van de gemeenten?

7. Toekomstbeeld

De verwachting is dat het lang zal duren tot de prijzen van het woningvastgoed weer op het oude niveau komen. Tevens is er de verwachting dat er in 2020 een tekort is op de woningmarkt van ongeveer 200.000 woningen. Er is toch enige noodzaak tot veranderingen.

- Wat vindt u dat er moet veranderen binnen het gemeentelijk grondbeleid en de ruimtelijke ordening
 - Welke rol kan het gemeentelijk grondbedrijf/beleid hebben bij het bevorderen van de woningproductie?
- 8. Hoe vindt u dat in de huidige tijd de prijs voor bouwgrond voor woningbouw door gemeenten zou moeten worden bepaald?**

Bijlage 6. Interview met dhr. Henk Slagter

Locatie: Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen.

Dhr. Henk Slagter werkt als teamleider Vastgoedontwikkeling en Beheer bij de Gemeente Groningen sinds september 2004 en was daarvoor 12 jaren werkzaam als vastgoedontwikkelaar bij de Gemeente Groningen. Het team Vastgoedontwikkeling en Beheer maakt onderdeel uit van de afdeling Juridische Zaken, Parkeerbedrijf en Vastgoed. Dit team houdt zich bezig met het verwerven, beheren en verkopen van strategisch vastgoed van het gemeentelijk grondbedrijf en met ruimtelijke stadsontwikkelingsprojecten.

Interviewer: *Wat ziet u als de grootste invloed van de economische crisis op het gemeentelijk grondbedrijf / grondbeleid?*

H. Slagter: Dat is toch wel de stagnatie en uitstel van allerlei projecten en de teruglopende verkoop van woningen. Het opstarten van nieuwe projecten gebeurt niet of heel sporadisch. De ontwikkelende partijen krijgen de financiering niet rond. Ook o.a. de verkoop van bouwgrond loopt niet. Stagnatie in de ontwikkeling van de stad is dan toch het grootste probleem. Wel met het idee dat de vraag voor de toekomst zich de afgelopen jaren heeft opgebouwd, dus wanneer het economisch beter gaat zal er ook wel ontwikkeling los komen. Stagnatie leidt er toe dat we het bezit langer moeten vasthouden, wat leidt tot problemen in bijvoorbeeld onderhoud en ook met gevolgen voor de boekwaarde van ons bezit. Dat is grotendeels alweer opgelost. Wel is gebleken dat de reserve niet groot genoeg was, dus er moesten wel wat algemene middelen bij. In het verleden ging dit andersom, wat er toe heeft geleid dat het weerstandsvermogen niet voldoende is, vooral wanneer in het grondbedrijf de risico's beginnen op te lopen loop je daar tegen aan. Er zijn nu wel bewegingen om dat weerstandsvermogen weer wat omhoog te brengen en langzamerhand komt het weer wat meer in balans

Interviewer: *Betreffende de waardering van bouwgrond: in hoeverre heeft de crisis invloed gehad op de uitgifteprijzen van de bouwgronden voor woningbouw van uw gemeente?*

H. Slagter: We hebben in ieder geval sinds 2007 toen de crisis begon de grondprijzen niet meer verhoogd. We werken in veel categorieën met bandbreedtes en met vaste ondergrenzen. De bandbreedtes om ruimte te houden voor onderhandelingen. Bij woningbouw gaan we uit van het residueel rekenen. Hierbij kunnen we niet met vaste prijzen rekenen, want in verschillende delen in de stad is de residuele waarde anders. De woningmarkt in Groningen-Zuid is anders dan in Groningen-Noord, dus is de marktwaarde van eenzelfde woning daar ook verschillend. De bouwkosten zullen wel ongeveer hetzelfde zijn, maar de residuele uitkomst juist verschillend. We moeten hierbij wel maatwerk leveren. We kunnen in ons prijzenbeleid wel goed uit de voeten omdat we met ondergrenzen werken, die we in de laatste tien jaar al niet meer hebben verhoogd.

Interviewer: *Wordt die ondergrens bepaald door de kostprijs, dus dat de gemeente minimaal de kosten wil terugverdienen?*

H. Slagter: De kostprijs speelt wel een rol, want je wil niet door je kostprijs heen schieten. Maar het uitgangspunt is wel dat we marktconform verkopen. En door middel van het residueel rekenen kun je boven je kostprijs zitten, maar dit heb je ook nodig om risico's op te

vangen in de grondexploitatie. Als het residueel onder de kostprijs uitkomt moet je bepalen wat je goed doen: heb je er geld voor over om het wel te doen? Bijv. als belang van de ontwikkeling groot is als aanjager voor de rest van het gebied. Maar we maken dus gebruik van de residuele methode, in de tijden van de crisis kom je wel tegen je grenzen aan en je kunt niet altijd zeggen van we gaan onder streep zitten en geld toeleggen, dat kan niet de bedoeling zijn. Het nadeel van de residuele methode is dat het wel heel erg een momentopname is en die gaat voorbij aan de toekomstwaarde van de locatie. Het is wel het principe van de marktwaarde, maar het kan er toe leiden dat je waardestijging misloopt. Het is op basis van het nu en daar betaal je naar. Ik vind wel dat er meer moet worden gekeken naar wat is de toekomstwaarde, echter is dat wel lastig aan te tonen, maar er moet wel rekening mee worden gehouden.

Interviewer: *Hoe definieert u dan de marktwaarde en hoe kan deze het beste worden bepaald?*

H. Slagter: De toekomstwaarde is wel een aspect dat mee moet doen in de prijsbepaling. De markt bepaald de prijs. Wat verkoopt nog en wat hebben mensen er voor over. Wat je de afgelopen jaren hebt gezien is dat projecten begonnen met te hoge verkoopprijzen voor grond en niet doorgingen omdat de grond niet werd verkocht. Dan zijn er twee mogelijkheden: kijken of je in prijs kunt zakken of herprogrammeren. Herprogrammeren is ook veel gebeurd de afgelopen jaren. Maar het heeft niet altijd met de grondprijs te maken, het steekt nu veel nauwer en de kwaliteit is ook van belang. De prijskwaliteit verhouding moet goed zijn anders verkoopt het ook niet. Zowel de ontwikkelaars als de makelaars moeten er wat meer voor doen.

Interviewer: *Vindt u dan wel dat er sprake is van een marktwaarde, aangezien de Nederlandse grondmarkt een geïnstitutionaliseerde markt is?*

H. Slagter: Er zijn ook heel veel marktpartijen die een grondpositie hebben, dus het is niet meer alleen een overheidsgebeuren. En ook woningcorporaties die grond in bezit hebben en zelf ontwikkelen. Dus er is wel sprake van een marktwaarde.

Interviewer: *Geldt dat ook voor de perifere gebieden, waar er sprake is van een afvlakkende markt en het onzeker is of er nog wel een markt is?*

H. Slagter: In de stad hebben we er weinig last van. Ook in de perifere gebieden is er altijd markt, maar de invloed van de prijs is heel groot. Wanneer de prijs hier met 5% is gezakt, zijn deze in het ommeland met wel 10 tot 15% gezakt of misschien wel meer.

Interviewer: *Maken jullie ook gebruik van externe partijen/taxateurs voor het bepalen van de grondprijs?*

H. Slagter: Wij bepalen de prijzen intern. Wanneer we er niet uitkomen vragen we soms wel een bouwkostenexpert, maar over het algemeen kom je op basis van kengetallen een heel eind. Het is wel maatwerk, maar we doen het wel op basis van hoofdlijnen. We maken van tevoren afspraken over de grondprijs en dan komt het risico bij de andere partij, maar die heeft ook de greep op de totale bouwexploitatie, die kan aan meer knopjes draaien dan alleen aan de grondprijs. Die kan bijvoorbeeld gaan besparen op de bouwkosten.

Interviewer: *Europees is bepaald dat gemeenten hun bouwgronden moeten uitgeven tegen marktwaarde met een afwijking van maximaal 5%, wat vindt u daarvan?*

H. Slagter: Ja dat is een niet getoetste regel. Het is mooi opgeschreven, maar het wordt niet gecontroleerd. Wel is er een interne controle en ook de accountants controleren de gemeenten. We hebben wel de intentie om uit te geven tegen marktconforme prijzen, maar het is in ieder geval geen regel waar strak op gecontroleerd wordt en dat hoeft ook niet. We geven aan dat we marktconform verkopen en indirect wordt het dus meegenomen in de besluitvorming. Onze resultaten worden wel getoetst aan ons nota grondprijzenbeleid en het residueel rekenen is bij woningbouw ons vertrekpunt en dat is tien jaar geleden ook overeengekomen in het Convenant.

Interviewer: *Het is wel opmerkelijk dat iedereen zegt dat ze residueel rekenen, net als de Gemeente Groningen, maar dat de gronduitgifteprijzen niet dermate zijn gedaald als met het residueel rekenen zou gebeuren, hoe kan dit en heeft dit dan ook te maken met de door u genoemde toekomstwaarde?*

H. Slagter: Het is wel een beetje twee kanten op. De marktpartijen roepen nu allemaal van de gemeenten moeten hun prijzen laten zakken, maar andersom hebben gemeenten ook niet het onderste uit de kan gehaald in de goede tijd. Op het moment dat je de grondafspraken maakte ging de markt zo hard dat in de tijd dat de woning in de verkoop ging was de waarde alweer 20.000 euro hoger. Dus residueel gerekend zouden de ontwikkelaars dat weer moeten inleveren bij de gemeenten. In de praktijk gebeurde het altijd dat er afspraken werden gemaakt van wanneer de waarde hoger wordt, dat we daar dan elk een deel van pakken, de ontwikkelaar en de gemeente. De gemeente kon dit ook niet geheel pakken, anders zou de ontwikkelaar haar prijs ook niet omhoog doen en de ontwikkelaar loopt ook een risico. Dus er moesten wel afspraken worden gemaakt om er beide baat bij te hebben. Maar het maximale werd er niet uitgehaald. En nu is de situatie andersom en willen ze de volle mep bij de gemeenten in rekening brengen. Maar het is ook makkelijker om afspraken te maken als de prijzen omhoog gaan, dan wanneer de prijzen omlaag gaan. Partijen die echt iets willen die moeten wel hun geld verdienen met ontwikkelen en verkopen dus wanneer ze niet tot een deal komen hebben ze ook niks en wordt er niets gerealiseerd en verdiend, dus het is maar net hoever de partij wil gaan. En de onderhandelingen daarover zijn moeilijker dan tien jaar geleden. Het risicoprofiel is ook heel anders en daarom wordt er ook overgegaan op kleinere projecten, dus waar vroeger afspraken werden gemaakt met ontwikkelaars over honderd woningen gaat dat nu eerder over tien of twintig woningen en hoop je dat er eerder gestart kan worden met de bouw.

Maar het is wel zo dat na de gemeenteraadsverkiezingen de nota wordt herzien en misschien moeten we wel wat concessies maken. Gemeenten maken al wel concessies, door middel van herprogrammering, waar eerst woningen van 3 ton zouden komen zijn dat nu misschien woningen van 2 ton, of wordt het wel misschien verdicht, waarbij de kavels kleiner worden.

Maar het is wel zo dat de residuele methode in de goede tijd een goede methode bleek te zijn, maar dat deze zich in mindere tijden tegen ons keert, want je vliegt onder je kostprijs door als je het compleet toepast. En je mag ook aan de andere partij vragen van, wij kunnen het niet volledig opvangen, dus er moet ook wat in de bouwexploitatie gebeuren en vaak komen we er ook wel redelijk uit. Wij denken dat we goed met onze ondergrenzen uit de voeten kunnen, maar het resultaat komt wel steeds dichterbij die ondergrens.

Er zijn ook gemeenten die met vaste grondprijzen werken, bijvoorbeeld bij een woning van 200.000 euro betaal je 35.000 voor de grond en die werken niet met bandbreedtes en ondergrenzen. En als je het zo strak hebt neergezet ben je gedwongen om in beweging te komen. Maar gemeenten zitten ook met grondexploitaties, waarin ze opbrengsten hebben geraamd. Als die in de goede tijd zijn geraamd en ze moeten nu inleveren dan schieten ze een gat in de grondexploitatie. Dus dan moeten ze afboeken, en dat gebeurt ook heel erg. En dit kan ook gebeuren doordat ze er extra geld bij moeten doen uit de algemene reserve, dus het leidt niet automatisch tot lagere prijzen.

Interviewer: *Welke invloed heeft een lagere uitgifteprijs (bijv. 20% of 30%) op de woningmarkt, op de gemeentelijke financiën, en op de kwaliteit van de leefomgeving?*

H. Slagter: De woningmarkt: Het zou wellicht kunnen leiden tot iets betere verkoopresultaten, maar ik denk niet dat het dé oplossing is om de woningmarkt vlot te trekken. Ik zie gemeenten dan niet opeens veel meer grond verkopen. Vertrouwen in de economie, inkomenszekerheid en financieringsmogelijkheden spelen een veel grotere rol dan de hoogte van de grondprijs. Gemeentefinanciën: Verlaging van grondprijzen, en met name grote stappen daarin, leidt voor zowel kleine als grote gemeenten tot een verslechterd en waarschijnlijk negatief resultaat op grondexploitaties. Aangezien de reserves van het grondbedrijf in veel gemeenten zijn uitgeput, zal een groter beslag op de algemene middelen moeten worden gedaan. Dat gaat dus ten kosten van andere zaken in die gemeenten dan wel de belastingen (OZB e.d.) gaan omhoog. Voor kleine gemeenten met een relatief kleine begroting zal dit er extra inhakken. Kwaliteit leefomgeving: Lagere grondprijzen, en een slechte woningmarkt in z'n algemeenheid, leiden vaak ook tot een ander, lager, woningbouwprogramma vaak gecombineerd met verdichting. Betekent dat een wijk er anders uit komt te zien. Het is niet zozeer de grondprijs maar de stagnatie van projecten die van invloed is op de woonomgeving.

Interviewer: *Gemeenten hebben in het verleden hun te verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie vroeg ingeboekt, terwijl de opbrengsten zeer onzeker zijn door de conjunctuurgevoeligheid van de residuele methode. Wat is de achterliggende gedachte hierachter?*

H. Slagter: Ja die is heel conjunctuurgevoelig. Maar gemeenten moeten wel voldoen aan het voorzichtigheidsbeginsel. Het is niet zo dat wat er in het grondprijzenbeleid staat en in de grondexploitatie wordt verwacht hetzelfde is. Dus in de grondexploitatie kan de grondopbrengst van een kavel wel 10.000 euro lager wordt gezet, waardoor je flexibeler wordt.

Interviewer: *Is er dan in het verleden een te groot financieel risico genomen?*

H. Slagter: Dat kun je zo niet zeggen vind ik, want de situatie is in korte tijd zo drastisch verandert. Maar het is wel zo dat veel gemeenten zich soms te rijk hebben gerekend en gemeenten gingen automatisch uit van een opbrengstenstijging. Als je uitgaat van 5% stijging per jaar in een langlopende grondexploitatie kun je jezelf tegenkomen. En het ging maar door, dat je wist dat er een keer een einde aan zou komen, maar je wist niet wanneer. Maar grondexploitaties worden wel periodiek/jaarlijks herzien. Dus zowel aan de opbrengsten als aan de kosten kant moet je soms herzieningen doen en de ontwikkelingen volgen en hoe ga ik met de ramingen om. Maar wat ik zeg, het grondprijzenbeleid is niet hetzelfde als de opbrengsten in de grondexploitatie, daar hoort een stuk voorzichtigheid in te zitten, zodat je het risico kunt opvangen. In het BBV is het voorzichtigheidsbeginsel ook opgenomen. Gemeenten moeten wel wat conservatief in hun

grondexploitatie staan, anders zet je jezelf vast. Er is wel voorzichtig omgedaan met de grondexploitaties, maar niet in de mate dat de klap van nu op te vangen is. Maar gemeenten moeten hun ogen niet sluiten voor wat er gebeurt, want dan verplaats je het probleem naar de toekomst en loop je er een keer tegen aan.

Interviewer: *Hoe groot zijn de gevolgen van het afboeken voor gemeenten?*

H. Slagter: Die kunnen heel groot zijn, zie maar naar Apeldoorn. Bij sommige gemeenten is de begroting misschien wel te afhankelijk van de gemeentelijke grondopbrengsten, en als gemeenten een grote bouwopgave hebben kan het probleem heel groot zijn. In de grondexploitatie gaat dan heel veel geld om en als je daar geen voldoende weerstandsvermogen voor hebt opgebouwd kunnen de gevolgen heel groot zijn. Dit wordt opgevangen door extra geld in het grondbedrijf te stoppen, en ik denk ook dat dit een momentopname is en dat het zich ook wel weer terugverdient. Op veel bezittingen wordt afgeboekt, dus wanneer de crisis voorbij is, is er wel een gezonde financiële basis en worden er ook weer positieve resultaten behaald. En het BBV geeft aan dat wij geen bezittingen in de boeken mogen hebben, waarbij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde dus gemeenten zijn verplicht tot afboeken.

Interviewer: *Wanneer vindt u dat gemeenten hun uitgifteprijs moeten verlagen?*

H. Slagter: Als echt blijkt dat de prijzen er de oorzaak van zijn er niks meer verkocht wordt en niet meer gerealiseerd wordt. Dan moet je wel de markt volgen. De gemeente zal dit altijd doen in afweging wat voor gevolgen het heeft voor de boekhouding. Gemeenten vinden dan soms ook wel dat de prijzen naar beneden moeten, maar ze kunnen het gewoon niet dus dan wachten ze. Ook met het idee dat de prijzen in de toekomst wel weer stijgen.

Interviewer: *Uit mijn analyse van grondprijzennota's blijkt dat veel gemeenten zowel residueel als comparatief rekenen. Dit leidt in mijn ogen tot twee verschillende waarden. Hoe wordt hier mee omgegaan?*

H. Slagter: Wij gebruiken bij woningbouw de comparatieve methode niet. Dit doen we wel bij bedrijventerreinen. Ook is er meer behoefte om in regionaal verband afspraken te maken. Maar in woningbouw gebeurt dat hier niet. Wanneer je comparatieve methode gebruikt en je vergelijkt met recente vergelijkbare transacties dan mag je er van uit gaan dat deze een goede afspiegeling zijn van de marktwaarde, maar dan moet je niet jaren terug gaan in de tijd. De comparatieve methode wordt veelal gebruikt als controlemethode, om te zien of de residuele uitkomst ongeveer in de buurt komt. Maar het is ook geen exacte wetenschap natuurlijk. De residuele methode suggereert ook een exacte wetenschap te zijn, maar het is meer maatwerk, al is het wel heel erg een momentopname en je hebt als gemeente ook geen greep op de kosten in de bouwexploitatie. Als gemeente moet je wel het idee hebben dat bij deze prijs moet de andere partij prima kunnen realiseren.

Interviewer: *Leidt de residuele methode dan wel tot de juiste benadering van de marktwaarde?*

H. Slagter: Ja dat denk ik wel, alleen is het wel een momentopname. De omstandigheden van vandaag zijn anders dan die van morgen. Er zou eigenlijk een soort

dempende werking in moeten zitten om de grote verschillen die zich in korte tijd kunnen voordoen een beetje te kunnen dempen.

Interviewer: *Ziet u ook een ontwikkeling richting meer particuliere uitgifte?*

H. Slagter: De particulieren hebben ook allemaal problemen met de financiering dus dat loopt ook aardig stil. Maar we doen het wel hoor, maar het is wel meer geweest. Ook erfpacht gebeurd wel meer, zowel bij particulieren als bij private ontwikkelaars. En erfpacht kan helpen om de financiering rond te krijgen.

Interviewer: *De grootste problemen liggen bij de perifere gemeenten. Is het mogelijk om in een dergelijke onzekere en afvlakkende markt een marktconforme prijs te bepalen?*

H. Slagter: De residuele methode is nog wel zuiver, maar in de toekomst zal het beter gaan dus is er geen methode om de prijzen een beetje stabiel te houden. Dit zal in de perifere gebieden minder zijn. In de perifere gebieden duurt de uitgifte aanzienlijk langer, maar ook daar was altijd wel markt, alleen de crisis komt daar harder aan en waarschijnlijk zijn gemeenten niet in staat hun prijzen dermate te laten zakken om aan de huidige vraag te voldoen.

Interviewer: *Hebben de rentelasten ook invloed op de minimale uitgifteprijs, doordat de kostprijs stijgt?*

H. Slagter: Het valt op dat aannemers bij een inschrijving wel scherp in moeten schrijven. Die dachten tien jaar geleden van als ik deze klus niet krijg, krijg ik wel een andere, en dat is nu niet meer zo. Dus het aanbestedingsvoordeel is dat de prijzen in die zin wel wat zijn gedrukt. Het is dus niet zo dat de kosten zijn gestegen en de opbrengsten zijn gedaald, maar ook de kosten zijn gedaald in het aanbestedingsresultaat en daarmee worden de bouwkosten gedrukt. In de residuele berekeningen kan dat voor de partij die de grondexploitatie uitvoert gunstig uitvallen. De stijgende rentekosten worden op deze wijze in de hand gehouden en ook doordat de grootte van de woningbouwprojecten worden verkleind worden de rentelasten beperkt. Dus het is maar de vraag of er sprake is van een hogere kostprijs per m² bouwgrond.

Interviewer: *Wat vindt u van de regeling omtrent staatssteun en de externe controle hierop?*

H. Slagter: Het is niet zo dat er standaard een externe controle is op staatssteun. Wij moeten onze resultaten toetsen aan het grondprijzenbeleid dus er is al een interne controle en de accountant kijkt er naar. Er wordt in Nederland veel over gesproken, maar in werkelijkheid komt er weinig van terecht. Degene die aan de bel trekt is vaak een andere partij die denkt voor die prijs had ik het ook wel willen doen en denkt dat iemand wordt bevoordeeld, dan wordt er wel aan de bel getrokken. Maar het is niet zo dat er bij transacties een externe controle is.

Interviewer: *Wanneer is er dan volgens u sprake van staatssteun?*

H. Slagter: Als het onder de marktconforme waarde is. Je moet verkopen naar je marktwaarde en daar heb je afspraken over gemaakt in je nota grondprijzenbeleid. Er zijn genoeg mensen die kijken of de transactieprijs wel klopt, dus de interne controle, de accountant en ook de

fiscus. Bij staatssteun komen ook alleen de echte uitschieters aan de orde. Je hoort het meer dan in de civiele techniek dan in de markt voor bouwgrond bij gemeenten.

Interviewer: *De regeling is Europees bepaald, terwijl de markt in elk land verschilt. Wat vindt u in dat opzicht van de regeling?*

H. Slagter: Als de regeling uitgaat van de marktwaarde blijft het principe van verkoop tegen marktwaarde hetzelfde. Alleen de controle heb ik niet hoog staan, het gaat er vooral over wanneer een andere partij er lucht van krijgt. Het is nu wel lastiger te constateren, ook omdat vergelijkbare transacties minder aanwezig zijn. Wat je wel ziet is dat mensen creatiever op zoek zijn naar oplossingen om ontwikkelingen weer vlot te trekken, maar dan moet je het ook transparant doen. Zo kunnen gemeenten wel subsidies verstrekken, maar dan moeten ze het transparant doen. Maar zoals ook al gezegd, het is geen exacte wetenschap. De regeling geeft wel aan dat het verschil maximaal 5% mag zijn, maar er is niemand die er over valt als het verschil bijvoorbeeld 10% is.

Interviewer: *Het grote overschot aan bouwgronden ligt in de perifere gemeenten. Wat zijn volgens u de consequenties hiervan en hoe had dit voorkomen kunnen worden?*

H. Slagter: De gemeenten die te veel hebben ingekocht zullen zeker last krijgen. De stad Groningen zelf niet. Het prijsverschil tussen stad en ommeland zal wel groeien, omdat de werkgelegenheid hier is en er daarmee een trek ontstaat richting de stad. Sommige perifere gemeenten hebben een behoorlijke grondvoorraad. Die dachten bijvoorbeeld tien jaar geleden dat er een grote woonwijk werd gerealiseerd en nu is wel duidelijk dat dat waarschijnlijk niet meer zal komen. Die moeten daar enorm op afboeken, misschien wel terug tot aan de agrarische waarde. De kleine gemeenten gingen wel enorme financiële risico's aan, gerelateerd aan de totale begroting. Die konden dat niet dragen. Bepaalde gemeenten hebben waarschijnlijk te grote financiële risico's genomen. De rekening in die gebieden moet ergens neer gelegd worden en de belasting zal dan omhoog gaan waarschijnlijk. Veel gemeenten krabben zich nu ook achter het oor van dat hadden we beter niet kunnen doen. De provincies stuurden al heel erg mee op de programma's, het is niet zo dat de gemeenten alles zelf bepaalden. De woningverdeling gebeurde veelal op provinciaal niveau die dat voor de kleine gemeenten ook te positief hebben ingeschat. Kleine gemeenten hebben daar nu grote nadelen van. Provincies hebben hierbij te optimistische aannames gedaan, gezien de demografische verwachtingen en de bevolkingsopbouw en de economie, bijvoorbeeld in het geval van de structuurvisie regio Groningen-Assen. Het probleem van de gemeente Groningen ligt dan in Meerstad, waar het grootste financiële risico ligt.

Interviewer: *Hoe zullen de kleine gemeenten om moeten gaan met het overschot aan grondposities die zij hebben verworven?*

H. Slagter: Voor een deel afboeken en terug verkopen, als ze zien dat ze daar de komende decennia echt niets gaan doen. Dan zou ik zeggen neem je verlies en verkoop het tegen agrarische waarde. De agrarische markt is op dit moment helemaal zo raar niet, die zit zelfs een klein beetje in de lift. Maar het is een politieke keuze om dat af te boeken en te verkopen en zo ver zijn ze nog niet allemaal, maar ik denk wel dat het gaat gebeuren. Alleen kunnen veel kleine gemeenten dat zich niet financieel veroorloven, dus ik kan me wel voorstellen dat de provincie hier een rol gaat spelen om het financieel mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door een lening en het oplossen van het verlies uit te smeren over een aantal jaren. Want als er één overheid is waar het

geld over de drempels omhoog loopt is het wel bij de provincie. De provincies lopen amper risico's, die liggen allemaal bij de gemeenten. De provincie heeft ook wel een bepaalde verantwoordelijk richting de kleine gemeenten gezien de recente ontwikkelingen. Niet richting de stad Groningen, die red zichzelf wel.

Interviewer: *Vindt u dat er iets moet veranderen binnen het gemeentelijk grondbeleid, en wat zou er dan moeten veranderen?*

H. Slagter: De vraag is of je nog wel een dergelijk actief grondbeleid zou moeten voeren. De Gemeente Groningen heeft altijd een zeer actief grondbeleid gevoerd om de stad vooruit te helpen. Hier zitten bepaalde aspecten aan: a. wat is je grondbezit, een groot grondbezit dwingt je wel tot een actief grondbeleid. En b. het is maar afwachten of de markt het wel oppakt. Dit is in het Noorden zeker het geval, aangezien de marktpartijen liever in de Randstad blijven en de gemeenten het in het Noorden vooral moeten doen. Gemeenten worden hier wel een beetje gedwongen tot een actief beleid, omdat er anders misschien wel niets gebeurd. Andere kant is dat je bij een actief grondbeleid risico's neemt. Deze kun je wel beheersbaar maken, en dat is de kunst. Het is belangrijk om een op je risico's afgestemd weerstandsvermogen te hebben, dit is van belang en dit moet je monitoren en dat je bij een goed plan economisch stuurt op je risico's. Maar het blijft een risico, als je veel bezit hebt is het maar net wat de markt doet, zowel positief als negatief. Maar we moeten niet zeuren want we hebben tot voor de crisis ontzettend goed geboerd, alleen hebben gemeenten soms een greep uit de kas van het grondbedrijf gedaan en hadden ze dat niet gedaan, dan waren de grondbedrijven misschien wat gezonder gebleven en hadden meer ruimte gehad om af te boeken en toch gezond te blijven.

Interviewer: *Bestaat er ook een verschil tussen de situatie bij de gemeenten en bij de private ontwikkelaars die grondposities hebben veroverd?*

Die marktpartijen zitten met hetzelfde mechanisme, die hebben ingekocht voor een bepaalde prijs, maken een grondexploitatie en staan voor hetzelfde dilemma als de markt instort. Ook zij moeten afboeken. Het is niet zo dat private partijen beter bestand zijn tegen een crisis, want gemeenten kunnen niet failliet gaan en private partijen wel. Ik geloof ook niet in een 100% actief of 100% passief grondbeleid. Het is altijd een combinatie van beiden, vooral bij een grote stad als de stad Groningen. Er zal wel een verschuiving zijn van een actief naar een iets minder actief grondbeleid, wat ook door de crisis komt en de middelen die er zijn of juist niet zijn. Gemeenten zijn zich nu wel bewuster van de financiële risico's die ze lopen met het actieve grondbeleid.

Interviewer: *Welke rol kan de gemeente vervullen bij het bevorderen van de woningproductie?*

H. Slagter: Gemeenten kunnen financieringsconstructies aanbieden, erfpacht is een optie, startersleningen. Maar dit is vooral richting de eindafnemer die de woning moet kopen en om het financieel ook mogelijk te maken.

Interviewer: *Zijn gemeenten ook bezig met innovatieve ontwikkelingen om tot kostenbesparingen te komen in de grondexploitatie?*

H. Slagter: Wat je wel ziet is dat gemeenten tijdelijk andere functies toestaan. Wanneer duidelijk is dat een bepaald gebied niet verkoopt, wat je vooral ziet bij bedrijventerreinen, tijdelijke

andere functies er op, zoals zonnecellen neerzetten, dat levert in ieder geval nog wat geld op, of gewassen er op / stadslandbouw er op, dat levert ook wel wat op. Dit gebeurt ook wel in de stad Groningen. Maar op kostengebied kunnen wij niet zo heel veel doen, wij zitten niet in het risico van de bouwexploitatie. Wel moeten gemeenten beter faseren, dus wanneer gaan we die kosten maken. En wanneer gaan we nou echt bouwrijp maken, ga ik dat nu doen in de verwachting dat het later verkocht wordt, dan maak ik wel kosten maar nog geen opbrengsten. Of wacht ik tot ik een koper heb, dat hij wil bouwen, dan ga ik nu dat stukje bouwrijp maken. Dit verlaagd het risico en het tijdsverschil tussen kosten en opbrengsten wordt korter, waarmee ook de rentekosten lager uitvallen en het risico op afboeken kleiner wordt.

Interviewer: *Hoe vindt u dat in de huidige tijd de prijs voor bouwgrond voor woningbouw door gemeenten zou moeten worden bepaald?*

H. Slagter: Ik denk dat de residuele methode nog steeds het uitgangspunt moet zijn, maar de uitkomsten daarvan kunnen soms tot resultaten leiden die voor de gemeente tot onvoldoende opbrengsten leiden vanwege de grondexploitatie of de kostprijs. In dat geval zijn er een aantal mogelijkheden als verder onderhandelen niet tot het gewenste resultaat leidt:

- Verlies nemen
- Niet verkopen en wachten op betere tijden
- Programma aanpassen
- Overschakelen op erfpacht om zo de eventuele toekomstige meerwaarde veilig te stellen.

Bijlage 7. Interview met dhr. Herm Langendijk

Locatie: Stadhuis Gemeente Assen, Noordersingel 33 in Assen, 20-03-2014

Dhr. Herm Langendijk werkt als senior planeconoom bij de Gemeente Assen sinds september 2009 en was daarvoor werkzaam als planeconoom bij Grontmij (1999-2009) en tevens als planeconoom bij de Gemeente Leeuwarden (2000-2003). Als planeconoom is dhr. Langendijk verantwoordelijk voor het grondprijnsbeleid, grondexploitaties, exploitatieplannen, begrotingen en jaarrekeningen, haalbaarheidsanalyses gebiedsontwikkeling en het risicomangement bij het grondbedrijf.

Interviewer: *Wat ziet u als de grootste invloed van de economische crisis op het gemeentelijk grondbedrijf / grondbeleid?’*

H. Langendijk: Dat is volgens mij de programmering. Dus het uitgiftetempo en het ter discussie staan of er nog wel vraag is naar woningen en bedrijven hoe groot is die. Vorig jaar hebben wij bijvoorbeeld nul bouwkavels verkocht, en in het verleden waren dat er zeshonderd per jaar. Dus het uitgiftetempo en het ter discussie staan of er nog wel vraag is naar woningen en bedrijven hoe groot die is. Je verliest hierbij ook de grip met de markt, er is eigenlijk geen markt. Wat is de markt, wanneer er geen transacties zijn en eigenlijk is er geen markt. Je ziet nu dat er weer een markt begint te ontstaan, dat er weer vraag is. Er moet wel vraag en aanbod zijn om te kunnen spreken van een markt. De marktprijs wordt pas bepaald als iemand wil verkopen en iemand wil kopen en dat ze beide ‘ja’ zeggen, en ik heb het idee dat dat moment begint te naderen. Het grootste punt is zeg maar: gemeenten dekken alle kosten die ze hebben gemaakt voor hun uitleggebieden, dus alle plankosten, maar ook alle wegen, riolering, en lantaarnpalen, die dek je uit de opbrengsten uit de kavelverkoop en nu dat ter discussie komt te staan, dat er twijfels zijn of er überhaupt nog wel vraag is naar woningen. En dan komt ook de krimp er nog bij, maar volgens mij is dit een economisch probleem en speelt ‘krimp’ een kleine rol, de vraag zal door krimp wel afnemen, maar niet ineens van zeshonderd woningbouw kavels naar nul. Daardoor wordt er nu ook kritischer gekeken naar hoeveel woningen heb je geprogrammeerd, als je kijkt naar vorig jaar dat je nul woningbouw kavels hebt verkocht is elke woning die je nog programmeert er één te veel. Het is ook wel goed voor gemeenten om die vraag te stellen van waar doe je het voor, wat is nou eigenlijk je taak en is er vraag en wat is die vraag en bij welke prijs ben je bereid die vraag te accommoderen. Veel gemeenten hadden een groeiopgave in de programmering en dat is gebaseerd op het maatschappelijk nut dat mensen willen wonen en daarin gaan we terug en daar hoort ook een nieuwe prijs bij.

Interviewer: *In hoeverre heeft de crisis invloed gehad op de uitgifteprijzen van bouwgronden voor woningbouw in de Gemeente Assen?’*

H. Langendijk: Wij hebben een nota grondprijnsbeleid en daar zit ook een grondprijzenbrief bij. Ieder jaar publiceren wij de prijzen, in het hoge segment zeggen wij marktprijs. De vraag is hoe bereken je die prijs, voor tweekappers in het hoge segment hadden wij in de hoogtijd, 2007, een m2 prijs van 220 euro exclusief. Nu doen wij onderhandelingen in het lage segment en komen wij uit op een m2 prijs van 200 euro exclusief. En dat is in het lage segment, dus zoals ik het nu zie heeft het geen effect op de prijzen gehad. Maar je verkoopt wel minder woningen, het tempo gaat naar beneden. En ik vind dat wij in het verleden wel een behouden grondprijns hadden, dat kon

hoger. Het was toen meer een stimuleringsbeleid en misschien zijn we nu wel meer naar marktconforme prijs gegaan. De prijs die we vroeger hadden is dus nog steeds haalbaar.

Interviewer: *En deze prijs werd/wordt bepaald op basis van de residuele methode?*

H. Langendijk: Wij rekenen wel residueel, kijken daar ook naar, maar we maken alleen afspraken met ontwikkelaars voor een m² prijs of op een prijs per woning, dus per kavel. Je berekent het wel, maar op het moment dat je residueel echt zou gaan rekenen dan zou je achteraf ook moeten gaan rekenen, zo van hij is voor zoveel verkocht en volgens de kengetallen heeft de woning zoveel gekost in bouwkosten, daar krijg je altijd gedonder mee omdat de bouwkosten volgens hun hoger zijn en volgens ons weer lager en dan krijg je gedonder over de grondprijs. Dat wij dus niet, wij doen ook geen grondquote. Wij rekenen alleen met vaste grondprijzen per m² of per kavel om geen gedonder te krijgen. Deze worden in de markt bepaald. We hebben wel bandbreedtes, waarbij we ook aangeven wat voor ons het minimum is. Die bandbreedtes zijn wel residueel bepaald, dus vooraf berekend, en vervolgens gaan we met partijen om tafel om te onderhandelen. Als we die bandbreedtes niet halen gaan we terug naar het college en zeggen we van tegen deze prijzen wordt er niet ontwikkelt, dus wat doen we: geen ontwikkelingen of zakken met de prijzen? Maar dat is nu toe nog niet voorgekomen.

Interviewer: *Wordt de ondergrens bepaald op basis van de gemaakte kosten?*

H. Langendijk: Nee ook residueel, dus er zijn ook grondexploitaties met een verlies. We kijken wel gewoon naar de markt. Wanneer er sprake is geweest van extra grondsanering, dan gaan we niet ineens de grondprijs verhogen. We kijken naar de locatie en proberen daarbij redelijk marktconform de prijs te bepalen. Nu kunnen we gewoon zeggen van 200 euro per m² en u redt zich er maar mee en maak maar een plan. Ontwikkelaars willen wel die prijs betalen maar willen niet meer het risico lopen dat ze een plan maken en de grondaankopen doen maar dat de woning niet verkocht wordt. Dus er is eigenlijk eenzelfde prijs, maar onder hele andere condities. Men wil af van het verkooprisico en dat is heel logisch. Dus ontwikkelaars hebben al plannen voordat ze de grond aankopen en kijken voor de grondaankoop al of hun plannen verkoopbaar zijn en krijg ik die woningen gevuld, en daarna komen we pas tot een handtekening. Er is dus sprake van een ander proces. Ook fasering speelt hierin een rol, ons één na laatste project hebben we voor 350 woningen de kavels in één keer helemaal bouwrijp gemaakt en ook woonrijp gemaakt. En nu doen we hebben een project van 200 woningen en die hebben we opgesplitst in tien delen, dus je gaat veel kleiner kijken en daarmee verlaag je ook het financieel risico. En je gaat ook meebewegen met het product van de klant dus je moet soms je plannen aanpassen, herprogrammering dus, gemeenten staan nu flexibeler in hun programmering denk ik.

Interviewer: *Maakt uw gemeente ook gebruik van externe adviseurs/taxateurs bij de bepaling van de uitgifteprijsen?*

H. Langendijk: Ja. En elke taxateur doet het op zijn eigen manier. Soms doen ze ook wel verschillende methoden en dan kiezen ze of we er één van. Er zijn ook taxateurs die vragen de gemeenten van wat vraag je voor de prijs, en dat is dan de marktprijs. Je kijkt wel naar andere projecten en gemeenten en wat vragen zij voor grond, welke prijs hanteren zij. Dan moet het wel een vergelijkbaar plan zijn natuurlijk. Je kijkt wat is de vraagprijs en gaat er nog wat van af bij verkoop. Wat zijn de bouwkosten, wat kost een woning in de huidige tijd, volgens mij zit er heel veel ruimte in de bouwkosten. Waar ik me wel zorgen over maak is, wat gebeurd er straks als er wel weer een markt is, dat de prijzen er wel weer zijn en er weer ontwikkelt wordt, en er weer

vraag is naar bouw. Hoe snel kunnen zij dan hun capaciteit weer vergroten en hoe werkt dat in de prijzen door. Met lagere bouwkosten kun je in de berekening van de uitgifteprijzen eigenlijk geen rekening houden, want daar heb je geen grip op. Dat kan alleen uit het onderhandelen. En je ziet wel dat bouwbedrijven graag willen ontwikkelen anders moeten ze weer tien man ontslaan of zo, dus ze willen wel ontwikkelen. Dus ontwikkelaars zien nu ook van we moeten toch voor die grond gaan, ook al is het tegen die prijs, want dan hebben we in ieder geval productie. En dan maar de bouwkosten van de woning verlagen om toch de ontwikkeling mogelijk te maken. Dus bouwbedrijven schrijven nu scherper in qua bouwkosten om toch de ontwikkeling mogelijk te maken. Het residueel verlies wordt dan ook deels genomen door de vastgoedontwikkelaars.

Interviewer: *Europees is bepaald dat gemeenten hun bouwgronden moeten uitgeven tegen marktwaarde, met een afwijking van maximaal 5% daarvan. Wat vindt u hiervan en wordt het meegenomen in de besluitvorming?*

H. Langendijk: Ik ben er zelf altijd heel erg kien op. Maar ik denk daarbij als ambtenaar ook van bescherm je college. De vraag is wel wie daar in de huidige tijd mee om moet gaan. In het verleden werd er veel op gecontroleerd en speelde het bij aanbestedingen ook een grote rol. De vraag is nu van wanneer is een prijs marktconform, want bij de huidige prijs is er bijna geen uitgifte. Dus ik zou zeggen bel ons maar en we hebben onze kaders en als we er uit komen hebben we een marktconforme prijs, eigenlijk net als bij een open aanbesteding. Je hebt gewoon opbrengsten nodig om de boel draaiende te houden, we willen wel quitte draaien en het verlies niet op laten lopen, weggeven is gewoon niet de intentie. Je moet dan ook altijd intern op staatssteun controleren, maar je moet gewoon bij onderhandelingen altijd het maximale proberen er uit te halen en dan moet je intern en extern kunnen verantwoorden dat dat ook de marktwaarde is. Het marktconforme komt ook uit het proces, je kunt wel een externe taxatie doen om je te kunnen verantwoorden. Ook de accountant let hier wel op. Voor staatssteun ben je gedekt bij een openbare aanbesteding en bij een onafhankelijke taxatie. Deze onafhankelijke taxatie zou dan altijd comparatief moeten zijn, dat je vergelijkt of het wel marktconform is.

Interviewer: *Maar zo'n comparatieve taxatie is op basis van gegevens uit het verleden uit een omliggende markt. Is de comparatieve methode dan wel betrouwbaar, in de zin dat het leidt tot een marktconforme prijs?*

H. Langendijk: Nou nee, een andere wijk is al een andere markt en Kloosterveen is bijvoorbeeld al van drie jaar geleden. Het vergelijken op basis van gegevens uit het verleden is gewoon nutteloos. Dus de controle voor staatssteun op basis van comparatieve gegevens is in de huidige tijd ook niet bepaald betrouwbaar. En zoals ik al zei, volgens mij zijn we met z'n allen een nieuwe markt aan het maken.

Interviewer: *De staatssteunregeling is Europees vastgesteld, terwijl Europa bestaat uit veel landen dus veel markten. Hierbij is de Nederlandse markt behoorlijk uniek. Is het verstandig om daar dan een Europese regeling voor te treffen?*

H. Langendijk: Het principe dat je marktconform handelt vind ik nog steeds juist. Het gaat om het principe, en het gaat daarbij om je eigen handelen. Ik vind het meer een richtlijn hoe je met elkaar om gaat. En in veel gevallen hoef je niet eens een taxatie te hebben, maar moet je wel verklaren hoe je gehandeld hebt en dat dat een juiste methode is. Bij een wet gaat het volgens mij voornamelijk om de gedachtegang, en een taxatie is gemakkelijk te manipuleren. De prijzen

verantwoord je door middel van de wijze waarop je deze procesmatig hebt vastgesteld. Veel gemeenten hebben ook een groeidoelstelling, al speelt dat nu wat minder, en willen ook gebieden ontwikkelen om geld te verdienen, zodat je nog infrastructuur kunt aanleggen of meer inwoners kunt trekken. Gemeenten hebben doelstellingen en wanneer zij veel gebieden gaan ontwikkelen heeft dit een prijs dempend effect. Je bepaalt zelf ook gedeeltelijk de markt. Als gemeente kun je zeggen: we willen minimaal kostendekkend of zelfs geld verdienen, anders ontwikkelen wij niet. De vraag is dan wat marktconform is.

Interviewer: *Is het mogelijk om in een onzekere en afvlakkende markt een marktconforme prijs vast te stellen? En hoe zou een dergelijke prijs moeten worden bepaald?*

H. Langendijk: Residueel rekenen moet worden gebruikt om de totale woningmarkt in de gaten te houden. Daar heb je heel veel houvast aan. Maar je had geen houvast, want de markt lag op z'n gat en dat zie je nu veranderen. In de perifere gemeenten is het ook heel lastig om een marktconforme prijs vast te stellen. Hierbij moet je toch vooral kijken naar de prijs waarvoor bestaande woningen worden verkocht, wat zijn daarvan de bouwkosten en dan kun je ook een grondprijs berekenen en kijken hoeveel korting er op dit moment op zit. En die 5% is misschien wel wat aan de scherpe kant voor de staatssteundiscussie, ik denk dat 10% wat interessanter is. Er wordt niet veel op gecontroleerd, maar er is wel veel discussie over. Gemeenten willen wel graag gedekt zijn bij een uitgifte. Dat speelt nu veel minder. En ik denk dat de mensen die die wet controleren daar ook een gevoel bij hebben van ja we moeten de markt ook een beetje helpen. Wanneer gemeenten een korting geven van 10% op hun bouwgronden wordt al snel gezegd dat het ongeoorloofde staatssteun is, terwijl het misschien wel juist marktconform is, omdat de grond anders niet wordt verkocht. Dan moet je het eigenlijk ook niet korting noemen, maar gewoon een marktconforme aanpassing van de prijs.

Interviewer: *Klopt het dat een uitgifteprijs op basis van residueel rekenen kan worden beschouwd als marktconform maar wanneer deze comparatief wordt gecontroleerd deze wordt aangemerkt als staatssteun?*

H. Langendijk: Dat klopt wanneer je comparatief met foute gegevens of met oude gegevens uit een andere markt gaat rekenen.

Interviewer: *Moet er bij de bepaling van de uitgifteprijs van bouwgrond ook meer rekening worden gehouden met de toekomstwaarde van die grond?*

H. Langendijk: Eigenlijk is het gewoon wat de gek er voor geeft, al is dat een foute opmerking. Het gaat om het vertrouwen van de koper, van ik wil op die plek zitten. En dat kan om de voorzieningen zijn, of omdat de stad je aantrekt, of om de duurzame nieuwbouw. Er zijn veel meer overwegingen die er bij komen kijken, ook voor iemand persoonlijk. Taxatie, taxare, betekent ook inschatting. Die laatste 10% van de grondprijs is volgens mij niet te bepalen. De kavel op de hoek is bijvoorbeeld meer waard dan in het midden. Er zijn veel punten die marktconformiteit bepalen die niet worden meegenomen in de taxatie. Uiteindelijk zet je een prijs neer, waarbij een gros van de mensen denkt van voor die prijs wil ik ontwikkelen en het risico lopen. De ene persoon haalt een hoger nut uit een bepaalde grond dan een ander. Je moet een prijs noemen waarbij op korte termijn voldoende mensen zeggen ik ga over tot koop. Dat is niet voor iedereen marktconform.

Interviewer: *Kunt u verklaren waarom gemeenten hun uitgifteprijs slechts beperkt aanpassen aan de veranderende economie en de veranderende markt?*

H. Langendijk: Ambtenaren zijn traag. Gemeenten hebben ook niet heel veel rek om de prijs te verlagen. Dat betekent dat ze moeten afschrijven, dat ze nog verder moet bezuinigen. Wanneer je besluit je prijzen te halveren heeft dat enorme consequenties. Dus je moet wel zeker weten dat wanneer je zo'n besluit neemt, dat het het goede besluit is. Wanneer je onder kostprijsniveau gaat, moet je jezelf afvragen of je wel tot ontwikkelingen over wilt gaan. Mijn antwoord is nee. Ik vind dat je minimaal kostprijs moet zitten. Dan zit je met de vraag wat je doet met wat je net hebt aangekocht, doe je dat in de uitverkoop of niet? Ik denk dat het niet slim is om het in de uitverkoop te zetten, ik denk dat je beter kunt wachten tot een nieuw evenwicht. Het is wel van belang om de grenzen op te zoeken van wanneer gaan we nog over tot ontwikkeling en wanneer niet, om even de bouw op gang te helpen en een markt te creëren ook voor nieuwbouwwoningen. En dan kun je nieuwe marktinformatie krijgen, ook over voor welke prijzen verkopen ze nu eigenlijk en dan krijg je weer grip met de markt.

Gemeenten kunnen wel hun prijzen verder verlagen maar dat heeft ook weer gevolgen voor de toekomst en alle toekomstige verkopen die je hebt. Wanneer je nu je prijs gaat verlagen heb je het risico dat je de marktprijs verlaagd en dan kun je de uitgifteprijs van alle kavels direct verlagen, ook voor toekomstige uitgifte. Het resultaat van de toekomstige grondexploitaties gaat dan ook naar beneden en misschien zelfs wel negatief. En daar moet je ook direct op reageren, dat zegt ook de BBV, winsten mag je pas nemen als je deze gerealiseerd hebt, als je verkoopt mag je pas je winst nemen en verliezen als ze blijken en wanneer je nu de prijzen verlaagd, dan blijken ineens allerlei verliezen en dan zal je flink moeten afboeken. En dan moet de gemeente waarschijnlijk gaan bijstorten uit je algemene dienst of algemene reserve met verdere bezuinigingen.

Interviewer: *Veel gemeenten melden dat zij de prijs berekenen op basis van de residuele methode en de comparatieve methode, terwijl deze twee methoden in de huidige tijd tot verschillende prijzen leiden. Hoe wordt dan een uiteindelijke uitgifteprijs bepaald?*

H. Langendijk: Met een ontwikkelaar is het gewoon vraag en aanbod en kom je tot een overeenkomst. Onze prijzen sluiten comparatief wel aan, en residueel is het maar net hoe scherp je de bouwkosten zet. Wij komen wel op een redelijk zelfde bedrag uit.

Interviewer: *Welke invloed heeft een lagere uitgifteprijs (bijv. 20% of 30%) op de woningmarkt, de gemeentelijke financiën en de kwaliteit van de leefomgeving?*

H. Langendijk: De woningmarkt: Ik denk dat dit bijna geen invloed heeft op de woningmarkt. De "markt" bestaat voor 90% uit bestaande woningen, het aandeel en dus de invloed van nieuwbouw is beperkt. Gemeentefinanciën: Het verlies aan opbrengsten schat ik in op circa 300 woningen x €50.000 grondopbrengsten per woning (gemiddeld) x 20% = € 3.000.000 per jaar. De gemeente Assen heeft vastgestelde plannen voor circa 1500 woningen dus dat is dan € 15 mln. Dus dat verlies moet je dan wel direct nemen. Kwaliteit leefomgeving: Wellicht ga je besparen op de kwaliteit van de leefomgeving, ik schat in dat je maximaal €5.000 per woning kun besparen en dan is nog de vraag of je de kavel wel verkoop als je gaat inboeten op kwaliteit.

Interviewer: *Waarom boeken gemeenten hun te verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie al zo vroeg in voordat deze zijn gerealiseerd, terwijl de opbrengsten zeer onzeker zijn?*

H. Langendijk: Wanneer je zo'n stelt kun je ook denken van ja, misschien verkopen we wel geen één woning meer in de toekomst, dan kun je al je grondopbrengsten die er zijn direct afboeken, dat is inderdaad heel veilig. Gemeenten beschikken ook over een weerstandsreserve, ongeveer 10% van de opbrengsten, dit is als reserve voor wanneer het resultaat uit de grondexploitatie terugloopt en dat wanneer de prijzen worden verlaagd dat je dat kunt opvangen. Dit weerstandsvermogen wordt gebaseerd op de financiële risico's die worden gemaakt. Niet elke gemeente heeft echter een voldoende weerstandsvermogen, waardoor de vele ingeboekte grondopbrengsten eerder een probleem gaan vormen. De gemeente Assen zit hier wat beter voor. Veel gemeenten zijn wel door hun weerstandsreserves heen, dan zie je ook een bijboeking uit de algemene dienst. In het verleden hebben veel gemeenten te veel geld uit de pot van de reserves van het grondbedrijf gehaald en overgeheveld naar de reserves van de algemene diensten. Want gemeenten zagen dat er geen risico's waren en dachten ook van we verkopen toch veel woningen en de prijzen stijgen alleen maar. En meestal bleek na vijf jaar dat nog meer winst behaald dan er eerst geraamd werd. Waar er eerst eens in de vijf jaar de exploitaties werden bijgewerkt is er nu meer noodzaak om dit vaker te doen, en wij actualiseren nu twee keer per jaar de grondexploitaties. De behoefte om de actualiteit te volgen is wel enorm gestegen. Gemeenten zijn door de crisis dus veel oplettender geworden en er is ook meer zicht op de korte termijn.

Interviewer: *U schat in dat de markt in de Gemeente Assen weer gaat stijgen. Wordt daar dan ook rekening mee gehouden in de grondexploitaties en het beleid?*

H. Langendijk: We zien wel dat gemeenten, ook onder druk van de accountant of uit eigen beweging, teruggaan met programmeringen, minder woningen, ook wat meer reserves, voorzichtiger zijn met de grondprijzen, maar ook daardoor moeten kiezen om bepaalde investeringen niet te doen, of te faseren. Dus het is door gemeenten wel zoeken naar.

Interviewer: *Hebben gemeenten in het verleden wel voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel?*

H. Langendijk: Je kunt concluderen dat de gemeenten die moeten bijstorten daar niet aan hebben voldaan. Die hebben niet de beschikking over een voldoende reserve. Bij de gemeente Assen is er nog reserve, maar als de crisis langer aanhoudt niet. Bij veel gemeenten blijkt achteraf dat je geen voldoende weerstandsreserve hebt aangehouden, vergeleken met de financiële risico's die ze hadden en hebben.

Interviewer: *Is het dan ook zo dat kleine gemeenten een te groot financieel risico hebben gehouden ten opzichte van hun begroting?*

H. Langendijk: Volgens mij maakt het niet uit of het nou een grote of een kleine gemeente is. Het speelt bij allemaal, en het gaat volgens mij om in hoeverre je je ontwikkelopgave hebt opgesteld. Gemeenten hebben een te grote broek aangetrokken, ze hadden bijvoorbeeld een opgave voor 1000 woningen terwijl ze dat in het verleden nooit gehaald hebben. Daarnaast hebben veel gemeenten aangekocht en niet direct afgeboekt. Dat doen we in Assen wel, als er grond wordt aangekocht en er ligt geen bestemmingsplan op, die worden direct afgeboekt naar agrarische waarde. Dus stel dat die gebieden niet meer tot ontwikkeling komen, de NIEGG's, de niet in exploitatie genomen gebieden, hoef je niet in een later stadium weer af te boeken. Maar de gebieden die wel in ontwikkeling zouden worden genomen, daar loop je wel het risico, aangezien

daar al een bestemmingsplan op rust. Vanuit de crisis is het leuk om te kijken van, stel je voor dat je helemaal moet stoppen, zijn de reserves dan nog genoeg om het te dekken.

Interviewer: *Wat zijn de consequenties geweest van het afboeken van de verwachte gemeentelijke grondopbrengsten op de gemeentelijke begroting?*

H. Langendijk: De gemeentelijke begroting nog niet, dat is van de algemene dienst. Zo lang alles uit de reserves kan worden gedekt is er geen invloed op de begroting. Maar op het moment dat je aan de weerstandsreserve komt kun je eigenlijk geen nieuwe plannen meer maken. Alle reserves die je nog hebt moet je nu gebruiken om de risico's in de huidige plannen te dekken. En of dat genoeg is dat weet ik niet, dan moet je over vier jaar terugkomen.

Interviewer: *Zijn de gevolgen van het afboeken bij de perifere gemeenten groter geweest?*

H. Langendijk: Dat zou kunnen maar ik denk dat het per gemeente verschilt. Het hangt er van af hoeveel risico's je bent aangegaan en hoeveel reserves had je en hoe heb je het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd.

Interviewer: *Hoe wordt het probleem opgevangen wanneer je door de bodem van je weerstandsvermogen heen gaat?*

H. Langendijk: Dan moet er van de algemene dienst geld bij, maar uiteindelijk wordt het gat zo groot dat het vanuit de algemene dienst niet meer kan en dan gaat de provincie naar je kijken en die zegt van: los het op binnen drie jaar en als je dat niet lukt dan kom je onder curatele en dan gaat de provincie aan het roer zitten en ben je je autonomie eigenlijk wel kwijt, de artikel-12 status.

Interviewer: *Het overschot aan bouwgrond bevindt zich in de toekomst in de perifere gebieden. Wat zullen de consequenties zijn voor deze gebieden? En hoe had dit in het verleden voorkomen kunnen worden?*

H. Langendijk: Ja afboeken, compleet afboeken naar agrarische waarde. Ik denk dat het probleem vooral te maken heeft met een situatie zowel maatschappelijk als politiek, waarbij iedereen denkt 'wij groeien wel en wij groeien meer dan de rest', en dat er geen of onvoldoende provinciale afstemming meer was. Dus dat gemeenten wel financieel keken maar inhoudelijk helemaal niet meer. Het is eigenlijk het gevolg van de VINEX, waarbij het een marktproduct werd en gemeenten wouden zich niet terugtrekken en wouden ook in die markt zitten, vanwege kostenverhaal, dus de lucratieve gronden er uit plukken om toch grondopbrengsten te realiseren. Het is een soort strijd geworden, een echte markt. En de gemeente heeft verschillende petten op, en het grondbedrijf is eigenlijk dus echt een bedrijf, het zit in de markt en dan heb je pieken en dalen.

Interviewer: *Hebben gemeentelijke grondbedrijven teveel als onderneming gehandeld en daardoor te weinig oog gehad voor de publieke doelen?*

H. Langendijk: Dan praat je over het grondbedrijf maar ook voor de gemeente in het algemeen klopt dat. Grondopbrengsten zijn een middel geworden om dingen als een schouwburg te kunnen realiseren en dat is ook maatschappelijk. Dus je kunt het vanuit beide kanten bekijken.

Interviewer: *Zijn gemeenten dan te afhankelijk van de grondopbrengsten?*

H. Langendijk: Ja gemeenten zijn enorm afhankelijk van hun grondopbrengsten en daar moeten ze van afkicken en dat doet pijn. Dat wat in het verleden is gebeurd dat komt niet meer terug dus het geld zal ergens anders moeten worden weggehaald of er worden bezuinigingen doorgevoerd op bepaalde onderdelen.

Interviewer: *Wat zal er gebeuren met de perifere gebieden die zoveel grond hebben aangekocht?*

H. Langendijk: Ik zou ze afboeken tot agrarische waarde, sowieso. En ik vind dat ze dat al lang hadden moeten doen. In het verleden had je in het bestemmingsplan dat je ongeveer 10 jaar vooruit mag kijken. Je moet enorm uitkijken met een programmering voor meer dan 10 jaar. Ik vind ook dat je gebieden altijd moet aanhouden, want de werkelijkheid kan dadelijk ineens heel anders worden. Niet verkopen aan de agrariërs. Tenzij er heel veel grond in overschot is kun je wel een deel verkopen hoor. Ik zou wel gewoon een grote strategische voorraad aanhouden en dan pacht er op. Want van de ene kant is het natuurlijk waar dat er krimp is, maar aan de andere kant willen mensen steeds groter wonen en er is steeds meer woon-werk verkeer, mensen willen dan wel verder van hun werk wonen. Je hebt krimp dat klopt, maar je hebt ook economische groei. En dat de vraag nu terugvalt heeft niets te maken met krimp. Dat we in 2008 nog 600 woningbouwkavels verkochten en nu nul, dat heeft niets met krimp te maken. Dat gaat om economische omstandigheden, hoeveel kan ik lenen, hoeveel ben ik bereid om te lenen, hoeveel rente betaal ik, hoe ziet de toekomst er uit, daar heeft het mee te maken. Ik ben wel erg benieuwd hoe de wereld er over vijf jaar uitziet.

Interviewer: *Hebben de provincies ook een bepaalde rol bij helpen van die perifere gebieden/gemeenten?*

H. Langendijk: Ja het is vreemd om te horen dat bij de gemeenten zakt het helemaal weg en de provincies hebben steeds meer geld. Ik denk dat je goed moet kijken naar de rol van de provincies: zijn ze nodig en waar zijn ze nodig en wat voor rol spelen ze daarin. Ik vind ook dat de kennis op dit vakgebied bij de gemeenten groter moet worden en dat ze die meer moeten delen, meer samenwerking. Wat er in omliggende gemeenten gebeurd is ook voor jou van belang. De expertise van hoeveel koop je aan, wat is nou eigenlijk de woningbouwprogrammering, dat een beetje gezamenlijk neerzetten, dan kom je al een heel eind. Er moet sowieso grootschaliger naar dit soort expertise worden gegaan en worden gebruikt, want anders red je het niet, vooral als kleine gemeente. Alleen gemeenten zijn 'eigen' he, samenwerking ligt heel moeilijk, het zijn nog steeds concurrenten die los van elkaar willen groeien. Ik vind ook dat wanneer je als gemeenten begint te concurreren, dan maak je er geen gezonde markt van. Dan maak je een markt van iets wat geen markt is. Dat moet er meer uit en misschien hebben provincies daar een rol in. Misschien moet je gemeenten opschalen of laten samenwerken, de markt moet anders worden benaderd, gewoon meer als overheid. Dus ze moeten kijken naar hun rol voor de maatschappij en niet als concurrenten van elkaar.

Interviewer: *Wat vindt u dat er moet veranderen binnen het gemeentelijk grondbeleid en de ruimtelijke ordening.*

H. Langendijk: Ik vind dat er niets hoeft te veranderen want je wordt gewoon veranderd. Het probleem lost zichzelf wel op. Ik denk wel dat het goed is om naar de markt te blijven kijken, en als je prijzen moet verlagen dan moet je dat doen. Gemeenten moeten kijken wat hun rol hierin is, want je kunt zeggen we moeten bouwen, er zijn woningen te kort, het is dus meer een vraag en dan ook een luxe vraag. Het is veel meer een maatschappelijk vraagstuk. We hebben de afgelopen zes jaar weinig tot ontwikkeling kunnen laten brengen, dat kun je slecht vinden, maar aan de andere kant kun je straks zeggen: was het maar goed dat we in de crisis geen enkele woning extra hebben ontwikkeld, of bijna niks meer, om ook die markt maar even z'n gang te laten gaan, even tot rust te laten komen. Op het moment dat je weer gaat toevoegen, dan ga je alleen maar de problemen vergroten voor die mensen die al onder water staan met hun woning. Het heeft geen nut om dingen toe te voegen als je dat onder kostprijs doet en iedereen de vernieling in jaagt. Laten we dus vooral geen gronden toevoegen. Bijvoorbeeld bij bedrijventerreinen, laat bedrijven lekker in de bestaande stad kijken of ze daar nog plekken kunnen vinden. Dat is waarschijnlijk maatschappelijk wel even veel beter. Die markt die komt wel, of komt niet, maar ga er niet te veel in roeren als de markt z'n werk doet.

Interviewer: *Is er ook sprake van ontwikkelingen in de richting van meer particuliere ontwikkeling, meer ruimtelijke regie door provincie of gemeentelijke samenwerking, meer richting een faciliterend grondbeleid, herprogrammering, meer richting kleinere projecten, fasering. Hiermee kunnen gemeenten de risico's verlagen.*

H. Langendijk: Gemeenten krijgen inderdaad al deze dingen op z'n bordje. Voor organische gebiedsontwikkeling en voor CPO. Ja daar ga je meer naar toe, automatisch want je moet de markt meer volgen en je begint nu bij de koper in plaats bij het produceren van bouwgrond, dus dat is goed. Je ziet wel dat de processen erg stroperig worden, dat is erg lastig. Het kost veel meer tijd, het is duurder. Veel makkelijker is eigenlijk om voor 400 woningen de grond bouwrijp te maken op de oude methodiek. Dat is maatschappelijk veel beter, gewoon duidelijkheid scheppen en zo ontwikkelen we en iedereen weet gewoon wat ze krijgt. Je kunt het dan voor een goedkope prijs produceren. Als we dus naar andere kleinschalige vormen gaat werkt dat kostprijsverhogend en ergens moet dat betaald worden. Dus of we geven subsidie, of de grondprijs wordt verhoogd om dit voor elkaar te krijgen. En waar haal je je winst? Moet je dan goedkope gronden aantrekken? Maar dat is voor later, want we hebben genoeg gronden. Het is dus niet efficiënt. We stimuleren wel particulier opdrachtgeverschap, zowel voor vrijstaande of voor tweekappers. Dan halen we al 20% van de grondprijs af. Vroeger had de gemeente wel een zeer actief grondbeleid, maar nu kijken we wel in elk gebied van moeten we alles kopen of niet. Dat heeft te maken met de risico's en dus de weerstandsreserve voorzieningen. We willen het liefst actief, maar het is maar net hoever je polsstok rijkt.

Interviewer: *Welke rol kan het gemeentelijk grondbedrijf/grondbeleid hebben bij het bevorderen van de woningproductie?*

H. Langendijk: Ik denk dat het belangrijk blijft, want ik zie het vanuit de markt ook niet ontstaan. Waar ik me zorgen om maak zijn marktpartijen die denken gebiedsontwikkeling te doen, maar nu zelf ook failliet gaan. Dan heb je dus uiteindelijk wel een woning maar geen stoepje. Maar het is nu wel belangrijk dat er een Grondexploitatiewet bestaat waardoor je een bijdrage kunt vragen aan partijen die eigen grondbezit hebben en daarop gaan bouwen. Dat die toch kunnen bijdragen aan de voorzieningen van openbaar nut. Die was er in het verleden niet, en daardoor moest je als gemeente ook concurreren en grondposities innemen om ook dat kostenverhaal voor

elkaar te krijgen. Maar ik heb net ook twee exploitatieplannen gemaakt, en ik merk dat het ingewikkeld is, het kost veel tijd geld en kennis, dus ik snap wel dat vooral kleinere gemeenten er huiverig voor zijn om te maken of te laten maken. Het is niet zo dat de ontwikkeling met zo'n exploitatieplan ineens risicoloos is he, je neemt een besluit om te gaan ontwikkelen en als je niet gaat ontwikkelen kun je ook niets verhalen, maar je hebt wel een stok achter de deur tegen partijen die zeggen dat ze niet willen meebetalen, de zogenaamde free-riders.

Maar over je vraag, gemeenten zullen gewoon marktconforme prijzen moeten hanteren, misschien is dat wel een verlaging, en ook natuurlijk goede plannen maken. Ook wel herprogramming. Mensen zijn best bereid nog drie of vier ton voor een woning te betalen, maar dan moet er wel toekomstwaarde in zitten, waarvan mensen zeggen hier wil ik de rest van mijn leven wonen, en daar moet bij herprogramming ook rekening mee worden gehouden. Wanneer je dertig jaar in je woning blijft wonen is het gewoon een goede investering en je wilt kunnen leven. Je moet die plannen maken en die woningen bouwen waar vraag naar is. Bij onze woningbouwprogramming zegt de adviseur 'het is een voorspelling', maar zien we dat we eigenlijk alleen maar de verkeerde woningen bouwen. Eigenlijk moeten we tweekappers en vrijstaande woningen bijvoegen, kwalitatief grotere woningen voor het hogere segment. In het goedkope segment hebben we eigenlijk al veel te veel. Dat is wel een nadeel van de crisis. We moeten er wel om denken dat wat we toevoegen maatschappelijk over tien, twintig of vijftig jaar beter is geweest.

Interviewer: *Zijn gemeenten ook bezig met innovatieve ontwikkelingen die leiden tot kostenbesparingen in de grondexploitatie?*

H. Langendijk: Ik ben wel geneigd om te zeggen dat we wel excessiever kunnen bouwen, niet zo veel fietspaden en stoepen. Gewoon een wat smaller weggetje, wat meer groen, want groen is goedkoop en riolering is duur. We zagen ook een plan met een gracht er in, nou dan moet je wel zo veel woningen bouwen om dat weer terug te verdienen, terwijl veel mensen er niet op zitten te wachten. Probeer goedkoop, maar wel kwalitatief goed, bouw- en woonrijp te maken. Dan heb je soms zelfs een beter product voor een lagere prijs.

Interviewer: *Hoe vindt u dat in de huidige tijd de prijs voor bouwgrond voor woningbouw door gemeenten zou moeten worden bepaald?*

H. Langendijk: Iedere eigenaar is, volgens het burgerlijk wetboek, vrij om zijn eigen vraagprijs te stellen voor zijn eigendommen. Gemeenten zijn daarmee dus in principe ook vrij om hun eigen prijzen vast te stellen, maar andere partijen, zoals private ontwikkelaars en private eigenaren, ook. Dus iedereen is vrij om zijn eigen vraagprijzen vast te stellen, maar niemand kan de marktprijs vaststellen. Daarnaast hebben gemeenten een maatschappelijke functie en moeten zij dus met "beleid" hun prijzen vaststellen, in het kader van staatssteun, marktverstoring, maatschappelijke doelstelling, ruimtelijke doelstelling etc.

Interviewer: *Worden er binnen uw gemeente ook bepaalde proposities doorgevoerd om de bouwkavels beter verkoopbaar te maken?*

H. Langendijk: Nee nog niet. Ik zie er nog geen vraag voor.

Bijlage 8. Interview met dhr. Jan Legters

Locatie: *Radesingel 50, Groningen. Hampshire Hotel Centre*

Datum: *Vrijdag 21 maart 2014*

Dhr. Jan Legters werkt als Interim algemeen directeur bij de gemeente Texel, waarbij hij leiding geeft aan de totale gemeentelijke organisatie en de voorbereiding en uitvoering van een reorganisatie. Hij is daarnaast projectleider bij Hampshire Hotel in Groningen. Ook is hij eigenaar van zijn eigen bedrijf Legters & Partners. Legters & Partners geeft advies aan gemeenten over grondbeleid, beleid ten aanzien van hun gebouwen en de effecten op hun begroting en hoe ze daar beter mee om kunnen gaan. Hij doet dit werk vanuit zijn eigen bedrijf ongeveer voor veertien jaar nu. Daarvoor is hij zes jaren actief geweest als projectleider bij de gemeente Groningen.

Interviewer: *Wat ziet u als het grootste effect van de economische crisis op het gemeentelijk grondbeleid/grondbedrijf?*

J. Legters: Ik denk dat daar wel een inleidend verhaaltje bij hoort. Door de groei van de bevolking is de vraag naar woningen nog steeds erg aanwezig, ook in de koopmarkt. Wat je nu ziet gebeuren in de krimpgebieden is dat dit tot stilstand komt en er zelfs woningen over zijn. Dat maakt dat de financiering van de gemeentelijke begroting die voor een deel wordt gevuld uit de opbrengsten van herontwikkeling, dat die wegvalt, en ook bij grotere steden minder wordt. Ik durf te veronderstellen dat over vijf of tien jaar ook de grote steden last krijgen van krimp, ook in de Randstad. Er is in de steden nog een slag te maken vanwege de nog hele hoge vraagdruk, vooral in de Randstad, naar woningen, maar niet naar grote eengezinswoningen, maar naar kleinere woningen en appartementen enzovoort. Over een jaar of tien/vijftien neemt onze bevolkingsgroei nog verder af en gaan we nog verder vergrijzen en dat betekent dat ook daar de druk op de woningmarkt afneemt en ook daar de marktwaarde van woningen zal dalen, zoals dat nu hier in Oost-Groningen al gebeurt. De grootste invloed voor gemeenten is dat de inkomsten teruglopen en waar in het verleden sprake was van een onrendabele top, nu het hele project onrendabel is geworden, omdat mensen gewoon niet meer afnemen, dus gemeenten blijven met de grond zitten. De gemeenten hebben zich te rijk gerekend in de gemeentelijke begroting, de opbrengsten van de grondinvesteringen die komen niet meer, het tegenovergestelde is juist het geval. Ze hebben kosten gemaakt die ze niet meer kunnen dekken dus het slaat dubbel zo hard door. Dat is het grootste effect van de crisis en de vertaling daarvan van de woningmarkt naar de gemeenten toe. Een heleboel gemeenten hebben al het nodige afgeboekt. De grote wisseling bestaat ook waar in het verleden bouwkvavels en bouwlocaties geld opleverden voor gemeenten, dat die omslaat dat het eerder geld gaat kosten dan dat het geld oplevert. Daarmee worden woningen een algemene behoefte, zoals wegen en rioleringen ook een algemene behoefte is, dat het geld kost in plaats van dat het geld opbrengt. Woningbouwlocaties zullen mogelijk straks ook geld kosten. En wat ik al zei, het verdienmodel van gemeenten; in plaats van dat het geld oplevert kost het geld en dat heeft een gigantische impact op de financiële huishouding van gemeenten.

Interviewer: *Omdat de financiële huishouding te afhankelijk was van de grondopbrengsten?*

J. Legters: Ja! Ik denk dat je er van uit mag gaan dat een kwart van de begroting van gemeenten werd gevuld uit grondopbrengsten en ruimtelijke ordeningsprojecten en dat is nu omgedraaid in een kwart tekort. Dus daar ligt een enorme bezuinigingsopgave en dat kunnen ze ook wel, want daar is wel ruimte voor. Maar voor hun begroting maakt het ontzettend veel uit. Op het moment dat je de inkomsten niet meer hebt, maar je krijgt er de kosten wel van dan telt het dubbel zo hard door. En dat is wat op dit moment gemeenten overkomt en dat is waarom vorig jaar en het jaar daarvoor gemeenten ontzettend aan het afboeken zijn geweest. Gemeenten in het noorden gingen er allemaal vanuit dat het allemaal wel weer goed kwam en hebben ontzettend veel grond gekocht, grondposities, want als ze die positie hadden, hadden ze geen last van een ontwikkelaar die met de winst ging lopen, dus konden ze alles zelf verdienen. Amersfoort en Roden en Leek zijn van die gemeenten die enorm veel grond bij elkaar hebben gesprokkeld en die nu enorm aan het afboeken zijn. Dus ze bezitten gronden die ze niet meer kwijt kunnen, waar ze ook niets mee kunnen en die ze ook nog eens geld kosten. Dat is een beetje de straf voor de hebzucht die er was om zo veel te verdienen.

Interviewer: *In hoeverre heeft de crisis invloed gehad op de uitgifteprijs van gronden voor woningbouw door Nederlandse gemeenten?*

J. Legters: Nou die is er wel degelijk. Ik kan het niet in percentages uitdrukken, maar wat nog steeds geprobeerd wordt is om kavels tegen een lagere prijs aan te bieden om daarmee de markt te bewerken. En naar mijn idee heeft dat eigenlijk niets geholpen. De markt is wel afhankelijk van prijs, natuurlijk, maar de markt is niet alleen afhankelijk van de prijs. De markt is afhankelijk van wat mensen durven, wat mensen willen en kunnen. Dus natuurlijk maakt de kavelprijs wat uit maar dat is echt marginaal naar mijn idee, wat echt uitmaakt is het maatschappelijk verkeer en durven mensen te investeren. Nou al twee jaar lang hebben we dat mensen elkaar voorhouden dat het te gevaarlijk is om een huis te kopen en vooral banken doen dat heel erg en gaan heel erg op de rem staan. Dus wat een veel grotere invloed heeft is het gedrag van banken, het gevoel in het maatschappelijk verkeer over het risico van wel of niet kopen van een huis en het consumentenvertrouwen.

Interviewer: *Heeft de crisis dan ook invloed gehad op de minimale kostprijs per m2 en dat daarmee de minimale uitgifteprijs omhoog is gegaan?*

J. Legters: Natuurlijk heeft het daar invloed op gehad. Als je kijkt naar de kostprijs voor gemeenten, dan is die alleen maar omhoog gegaan, want ze hebben ontwikkeld op basis van de gedachte van we kunnen zoveel voor de kavel krijgen en dat krijgen ze er niet meer voor. Dus de verhouding tussen de kosten die ze gemaakt hebben en de dekking daarvoor is behoorlijk ten nadeel van de gemeente uitgekapt.

Interviewer: *Wordt de minimale uitgifteprijs dan ook bepaald op basis van de kostprijs?*

J. Legters: Ja dat was in het verleden altijd wel zo. In het verleden ging je er van uit van de kosten die ik maak, op welke manier kan ik die verhalen en hoeveel winst kan ik daarop maken. Ik denk dat nu veel meer de kostprijs losgelaten is en dat er meer wordt gekeken naar wat kan ik überhaupt nog kwijt, los van wat het gekost heeft. Als de gemeente de grond nog kan verhandelen met verlies zal zij dat nog liever doen dan er mee blijven zitten. Dus het heeft er wel degelijk invloed op gehad. Je kunt beter een klein beetje verlies nemen en er van af zijn, dan dat je

het houdt en het volledige bedrag naar agrarische waarde moet afboeken, dan wel op lange termijn de kosten er voor moet dragen.

Interviewer: *Wordt er voor de bepaling van de bouwgrond voor woningbouw veel gebruik gemaakt van externe taxateurs?*

J. Legters: Nee dat denk ik niet. Wat in het verleden veel gebeurde was dat men naar elkaar keek, en keek wat kost een kavel per m² in gemeenten x,y en z, en hoe vinden we dat wij in de markt zitten ten opzichte van hun en daar werd een prijs op bepaald. En de kosten zaten hier vaak hartstikke onder dus het was alleen de vraag: houden we er veel of houden we er heel veel aan over? Wat nu de situatie is, is dat er nog steeds naar elkaar gekeken wordt, in hoeverre gaan gemeenten x,y en z in prijs naar beneden en kunnen we dat volgen en hoe verhoudt dat zich tot de kosten die we hebben gemaakt. En dat is meer boekhoudkundig dan dat er markttechnisch naar gekeken wordt. Dus het is veel meer van hoe past het in de begroting en hoe dek ik het in de begroting af en wat voor bedragen heb ik daarvoor nodig, dan dat er naar de marktwaarde wordt gekeken. Het moet allemaal financieel wel mogelijk zijn. Daar wordt meer naar gekeken dan naar de echte marktwaarde.

Interviewer: *Europees is bepaald dat gemeenten moeten uitgeven tegen markt met een maximale variatie van 5%. Wat vindt u van deze regeling en wordt het meegenomen in de besluitvorming van gemeenten?*

J. Legters: Ik hou niet zo van regelgeving, ik vind dat je gemeenten daar meer vrij in moet laten. Als een gemeente bereid is de grond voor de helft van de prijs te verkopen, omdat ze graag van haar grond af willen, maar het levert wel woningbouw op en dat heb ik liever dan dat je elkaar op een prijs vasthoudt die er voor zorgt dat niemand bouwt. Dus ik vind de maatregel, vooral in de huidige tijd, geen goede maatregel.

Interviewer: *Bent u het dat wel eens met de staatssteunregels?*

J. Legters: Ja ik ben het wel eens met de staatssteunregels. En ik snap ook wel dat het daar vandaan komt. Ik ben het eens met de regel staatssteun, daarvan ga je echt bedrijfstukken subsidiëren. Ik vind in dit geval, gemeenten gaan over haar eigendommen en bekijkt in welke mate zij haar eigendommen wil verkopen. Ik vind dat eigenlijk iets anders dan staatssteun. Staatssteun gaat daadwerkelijk over ga je geld van belastingbetalers gebruiken om bijvoorbeeld glasvezel aan te leggen wat dan vervolgens door bedrijven wordt gebruikt om geld mee te gaan verdienen. Dat vind ik een ontoelaatbare vorm van staatssteun. Op het moment dat je minder winst gaat maken vindt ik sowieso dat er geen sprake is van staatssteun. Zelfs wanneer ze onder kostprijs gaan verkopen vind ik dat er geen sprake is van staatssteun. Maar ik snap wel dat daar de grens wordt gelegd, omdat je bij verkoop onder kostprijs belastinggeld aan het weggeven bent. Dus dat er een spanningsveld in is snap ik. Aan de andere kant vind ik dat het wel bespreekbaar moet zijn om daar wel iets mee te doen. Het is gewoon zo dat wanneer je kavels wel gaat verkopen nu onder haar marktwaarde, je de woningproductie weer een beetje op gang zou kunnen helpen. Er speelt een heel raar fenomeen bij waar eigenlijk helemaal niet over gesproken wordt en dat is dat moeten we het überhaupt nog hebben over nieuwe woningen bouwen, of moeten juist kijken naar de bestaande voorraad en kijken wat we daar mee kunnen doen. Je moet de vraag stellen: hebben we nog meer vierkante meters nodig? Bij kantoren winkels en bedrijfshallen staat er heel veel leeg en ook in de woningmarkt begint zich iets dergelijks voor te doen, bijvoorbeeld in Oost-Groningen.

Het is alleen in de grote steden, daar waar alles cumuleert, waar nog steeds vraag naar woningen is. Maar ook daar zakt de markt in, omdat mensen heel voorzichtig zijn en de boel niet meer vertrouwen. We willen wel graag de bouw weer op gang helpen, omdat dat een economische stroom met zich mee brengt, maar als je puur kijkt naar de behoefte van bouwen, dan moet je daar wel echt voorzichtiger in zijn. Je moet niet gaan bouwen voor de leegstand, dan kost het nog meer geld. Daarnaast moet er worden gekeken naar hoe gemeenten in krimpgebieden zich gedragen. Gemeenten hebben in de goede tijd gewoon met elkaar zitten concurreren, met woningbouw, voorzieningen, kantoren. Iedereen wou haar eigen ding en het kon maar niet op. Dat is nu voorbij, maar de gedragingen van dergelijke gemeenten zijn nog steeds hetzelfde. Nog steeds is het zo dat de burgerij van hun politieke partij verwachten dat er zo veel mogelijk binnengehaald wordt, dus nog steeds moeten er woningen, bedrijven, binnen gehaald worden. De concurrentie onderling is er nog steeds, terwijl er dus concurrentie is over iets wat niet meer bestaat. Gemeenten moeten kijken wat ze nog met elkaar kunnen doen, maar dat betekent dat je de bereidheid moet hebben als vertegenwoordiger van de gemeentelijke ruimtelijke ordening van 'ik vergeet mijn woningbouwprogramma, dat doen we niet meer, we gaan bij jou kijken wat jij kunt doen in de woningbouw, we gaan bij mij kijken wat wij op het gebied van bedrijventerreinen kunnen doen, misschien kunnen we elkaar helpen. Dat betekent dat je ook wat weggeeft, en weggeven mag in de politiek niet. Onze politiek staat niet toe dat we op een normale zinnige manier met krimpgebieden om kunnen gaan. Het concurreren moeten we mee stoppen en meer samenwerken.

Interviewer: *Heeft de provincie daar ook een rol in?*

J. Legters: De provincie heeft daar wel een rol in. Ik vind dat bij de rol van de provincie horen. Alleen de provincie, althans de provincie Groningen, wil dat niet, want ze willen zich de vingers er niet aan branden. Maar de provincie heeft er een rol en die laat zij liggen. Ook omdat ze vroeger het actieve beleid en de grondaankoop en exploitatie van gemeenten, ook in de huidige krimpgebieden, heeft gestimuleerd. De provincie zou de gemeenten bij elkaar moeten roepen, en zeggen: jongens stoppen met dat onderling concurreren. Alleen ze weten dat dat politiek gezien moeilijk ligt en dus doen ze dat niet.

Interviewer: *De provincie wordt gezien als de overheid met het geld, zouden ze dan de probleemgemeenten niet lichtelijk kunnen compenseren/financieel bijstaan?*

J. Legters: Ja dat doen ze ook wel wat. Maar ik vind niet dat ze dat doen met een echte visie, althans een visie die leidt tot resultaat, want het basisprobleem dat gemeenten met elkaar concurreren blijft bestaan. Dan kun je hier en daar wel wat extra's doen maar het enige wat je oproept is dat wanneer je gemeente y gaat helpen, andere gemeenten zeggen waarom zij wel en wij niet. Wij hebben ook een probleem en bij ons moet er ook geld bij. Maar ze moeten de gemeenten duidelijk maken dat ze onverstandig bezig zijn.

Interviewer: *Hebben gemeenten in het verleden dan te optimistisch naar de toekomst gekeken en dat daardoor de gemeenten met de gebakken peren zitten?*

J. Legters: Ja maar dat was maar voor een deel de verantwoordelijkheid van de provincie, maar vooral de verantwoordelijkheid van gemeenten. Maar wat je van de provincie meer had mogen verwachten is dat ze visionair meer vooruit hadden moeten kijken. In de periode 2005-2007 kwamen de eerste rapporten over krimp in bepaalde gebieden. Gemeenten in Oost-Groningen

gingen in die tijd wegens concurrentie nog steeds grote delen grond aankopen, uitgebreide woningprogrammering opstellen, bouwrijp maken, wegen aanleggen. Dat terwijl de rapporten zeiden van: dit gaat het niet worden. Die rapporten werden ontkent en aan de kant gegooid, ook door de provincie, omdat het niet paste in het plaatje zoals ze dat in hun hoofd hadden, niet over de woningproductie en niet over het verdienen op ruimtelijke ontwikkeling. Als zij zich dat toen gerealiseerd hadden wat dat inhield dan hadden ze toen al ontdekt dat hun financiële feestje niet meer zou lukken en dan waren ze toen al gestopt met grond kopen en ontwikkelen en investeren. Het is gewoon ontkend. En nu zijn er nog steeds gemeenten in Oost-Groningen die roepen van 'als de provincie er maar wat geld ingooit komt het wel goed'. Dat is niet zo, dat wat was komt niet terug.

Interviewer: *Hoe zullen de perifere gebieden/gemeenten om moeten gaan met het overschot aan bouwgrond dat zij hebben? Wat zullen ze met die gronden moeten doen?*

J. Legters: Dat weet ik niet, want landbouw hebben ze niet meer nodig, dus je zou het kunnen gebruiken voor recreatie, of teruggeven aan de natuur voor een deel. Bij de boeren is ook de braakregeling, wat inhoudt dat wanneer ze niet meer gaat verbouwen op zijn grond, hij daar geld voor krijgt. Dus veel is er op gericht dat er niets mee gebeurt. Ik zou niets weten hoe we de gronden die de gemeenten heeft verworven actief kunnen gebruiken. Wel voor waarde in de zin van natuur. Ik vind ook dat ze ogenblikkelijk moeten afboeken naar agrarische waarde en sterker nog onder die agrarische waarde moeten zitten, want de agrarische waarde is nog een waarde. Maar als je de grond niet meer gebruikt heeft die eigenlijk geen waarde. Ik denk dat de gronden die de gemeenten verworven hebben en die niet meer voor verbouwing in aanmerking komen dat die echt op de bodem van de grondmarkt komt te zitten en volledig moet afboeken en prima kunt gebruiken als natuurgebied, maar niet meer voor een andere functie. '

Interviewer: *Hoe definieert u de marktwaarde van bouwgrond en hoe kan die het beste worden bepaald?*

J. Legters: Ja dat weet ik niet goed. Er is op dit moment geen markt, dus ook geen marktwaarde. Daarom zeg ik ook, als je al waarde toerekent, reken dan de absolute onderste waarde van de markt, dat is als ware de waarde van bosgrond. Maar gekeken naar de markt heeft dergelijke bouwgrond gewoon geen waarde meer dus boek ze maar af.

Interviewer: *Hoe zullen gemeenten op dit moment de vraagprijs voor bouwgrond voor woningbouw moeten bepalen, voornamelijk in de perifere gebieden?*

J. Legters: Gerelateerd aan de kosten die ze hebben moeten maken om de grond bouwrijp te make. Maar ik zou ook kijken naar de omliggende gemeenten, want je moet scherp blijven op welke kosten maak je wel en welke niet. Maar ik vind dat je de waarde van de grond moet houden bij de kosten die je hebt gemaakt bij het bouwrijp maken van de grond, en je kunt daar niet eens de verwervingskosten van de grond in meenemen. Want dat was in een markt, waarin de waarde veel hoger lag, de actuele waarde ligt al lager dan de verwervingsprijs destijds.

Interviewer: *Wat vindt u van de residuele methode die eigenlijk elke gemeente zegt te gebruiken bij de bepaling van hun prijzen voor bouwgrond voor woningbouw, en is dit de juiste methode voor het bepalen van de marktwaarde?*

J. Legters: Ja eigenlijk is het een principe van wat brengt het op, wat heeft het gekost en wat hou ik over. Die vraag moet je je altijd stellen, waar de methode in het verleden als sturingsmiddel werd gebruikt om te zeggen 'ik wil er minimaal zoveel aan over houden', moet je hem nu gebruiken om te kijken of je in staat bent om uit de kosten te komen. De waardebepalingsmethode van het residueel rekenen vind ik nog steeds terecht, maar de motivatie er achter is anders geworden.

Interviewer: *Is dat ook een verklaring waarom de huidige prijzen niet meer zijn gegaan met de residuele waarde?*

J. Legters: Ja klopt. Je kunt het ook zakelijk bekijken, van ik heb toentertijd te duur gekocht, dus ik haal mijn kosten er niet meer uit, maar als ik een hoeveelheid kosten er uit kan halen is dat beter dan wanneer ik alles moet afschrijven naar agrarische waarde. Met andere woorden, soms zit je onder de kostprijs.

Interviewer: *De gemeenten hebben hun uitgifteprijzen beperkt aangepast aan de huidige economie en markt. Ligt dat dan aan hun financiële mogelijkheden?*

J. Legters: Dat ligt ook vaak aan durf en realiteitszin. Een iedere gemeente probeert heldhaftig om de kosten er nog uit te halen. Dus als je grond gaat verkopen, verkoop hem dan voor een prijs die in de goede tijd nog acceptabel was. En om nu te zeggen ik ga de grond verkopen onder de waarde, want ik vind het belangrijk dat de grond in ieder geval nog wat oplevert en ik vind het belangrijk dat het blijft draaien. Daarvoor moet je in gemeenteland terug naar de raad, want dat is een vorm van geld uitgeven, want je hebt geboekt dat zoveel gaat krijgen en je krijgt minder. Dan mis je een stuk van je inkomsten en daar moet je verantwoording voor afleggen en dat is in de politiek heel lastig.

Interviewer: *Wanneer moeten gemeenten dan wel hun prijzen verlagen?*

J. Legters: Ik vind dat je dat nu al moet doen, dat had al eerder moeten eigenlijk. Als je ziet dat de markt inzakt en mensen vertrouwen verliezen, dan vind ik dat je alle zeilen moet bijzetten om dat nog een beetje overeind te houden. Gemeenten lopen ook vaak achter de feiten aan, maar ze missen ook zakelijke durf, dat wanneer ze voor deze prijs niet verkopen ze de prijs laten zakken. Gemeenten moeten ook hun verliezen durven te pakken.

Interviewer: *Veel gemeenten gebruiken de residuele en de comparatieve methode. Deze twee methoden leiden in de huidige markt tot verschillende waarden. Hoe wordt dan de uiteindelijke prijs bepaald?*

J. Legters: Ik denk heel eenvoudig op basis van de residuele waarde. Kijken wat voor kosten heb ik en kan ik het nog verkopen tegen minimaal de kostprijs. Volgens mij het zo eenvoudig. Ter controle wordt dan vaak wel de comparatieve methode gebruikt, om er voor te zorgen dat je niet in prijs boven je concurrentie zit.

Interviewer: *Leidt de comparatieve methode op dit moment tot de marktwaarde?*

J. Legters: Nee de marktwaarde is op dit moment heel moeilijk te bepalen. Als je een rekenmethode wilt gebruiken moet je wel weten welke kengetallen er in moeten en die kengetallen

zijn heel lastig. Als de markt inzakt is de prijs ook weg. Het enige waar je dan naar kunt kijken is wat anderen doen. De marktwaarde wordt uiteindelijk niet meer bepaald door de koperskant, maar door de verkoperskant: wanneer kan ik überhaupt nog wat kwijt. Daarnaast wordt er comparatief ook gekeken naar transacties uit het verleden. Dat is onvergelykbaar, in het verleden gebeurden dingen die nu niet meer gebeuren. Dat leidt er toe dat de comparatieve methode niet meer betrouwbaar is en eigenlijk geen nut heeft. Comparatief wordt ook gekeken naar de prijzen die omliggende gemeenten vaststellen op dit moment. Op deze wijze worden de prijzen ook kunstmatig hoog gehouden.

Interviewer: *Welke invloed heeft een lagere uitgifteprijs (bijv. 20% of 30%) op de woningmarkt, de gemeentelijke financiën en de kwaliteit van de leefomgeving?*

J. Legters: In theorie heeft de verlaging van de prijs tot gevolg dat er meer woningen/kavels worden verkocht, de inkomsten van de gemeente lager worden, maar er in ieder geval weer geld binnen komt en daarmee de rente op geleend geld daalt. Er hoeven niet direct gevolgen te zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, tenzij besloten wordt daarop te bezuinigen, wat meestal het geval is, waardoor het niveau daalt en daarmee vaak ook de kwaliteit (goedkope uitvoering), wat op termijn voor extra onderhoud zorgt.

Interviewer: *We hebben het zonet over de marktwaarde gehad en dat daarvoor regels zijn opgesteld. Hoe wordt er voor staatssteun gecontroleerd? Als er al voor wordt gecontroleerd?*

J. Legters: Als het goed is gebeurd dat in het kader van het in- en verkoopbeleid. Elke gemeente hoort zijn inkoopbeleid en aanbestedingsbeleid in orde te hebben. In het inkoop- en aanbestedingsbeleid gelden vrij strenge regels die landelijk zijn opgelegd en die moet je vertalen naar je eigen situatie. Als het goed is vindt de afweging daarin plaats. En dat moet intern gebeuren. Het gebeurt ook extern, zodra er het idee ontstaat dat er iets fout gaat. Bij dat idee heeft het ministerie en de provincies volgens mij een rol, die zien op de gemeenten toe. Provincies en het ministerie moeten toezien op het financieel handelen van gemeenten en daarbij ook op de ontoelaatbare vorm van staatssteun. Ik heb niet het idee dat hier in tijden van crisis anders naar wordt gekeken. Het toezicht er op is sowieso niet zo streng en dat is nu ook niet zo. Het is alleen wel zo dat de marktwaarde moeilijk te bepalen is, dus zal ook het toezicht houden hierop moeilijk zijn.

Interviewer: *De staatssteunregeling is Europees vastgesteld, terwijl er veel verschillende markten bestaan, met de Nederlandse markt als meest unieke. Is het dan logisch om daar één Europese regelgeving voor op te stellen?*

J. Legters: Ja ik denk wel dat het verstandig is om Europese regelgeving vast te stellen, omdat het belangrijk is Europees afspraken te maken voor handel, waarbij staatssteun een rol kan hebben. Wanneer je dat per land of per landsdeel zou doen, dan creëer je een ongelijke markt. Om de handel en aanbesteding en dergelijke gelijk te houden is het wel verstandig om voor heel Europa dezelfde staatssteunregeling te hebben. Dat er per land andere voorwaarden kunnen bestaan in het handelsverkeer klopt, maar wat mij betreft staat dat los van de regeling. Stel dat België een andere vorm van staatssteun kent, gaan bedrijven van hieruit in België dingen kunnen doen die ze hier niet kunnen doen, dat zou wat mij betreft een hele rare situatie opleveren.

Interviewer: *Gemeenten boeken hun grondopbrengsten al behoorlijk vroeg in, terwijl vaak pas na tien tot vijftien jaar de begroting kan worden gemaakt voor de grondexploitatie. De residuele waarde is ook nog eens conjunctuurgevoelig. Waarom boeken gemeenten hun opbrengsten zo vroeg in en nemen ze daarmee geen onnodig risico?*

J. Legters: Aan de ene kant konden ze dat redelijk strafloos doen, omdat er in de gemeentelijke begroting veel ruimte zat om te kunnen schuiven. En je begroting opplussen geeft financiële ruimte om dingen te kunnen doen. Er is altijd behoefte om de begroting financieel positief neer te zetten om financiële ruimte te creëren. En ja ze hebben dat ingeschat, maar een gemeentelijke begroting werkt ook met een risicoprofiel en op het moment dat je in een positieve conjunctuur zit kan het niet veel kwaad om het alvast in te boeken want dat creëert ruimte in de begroting.

Interviewer: *Zijn daarmee niet te grote financiële risico's genomen t.o.v. de begroting?*

J. Legters: Ja veel te groot. Dat blijkt nu wel. De crisis van afgelopen jaren had niemand op deze manier voorzien. Niemand had gedacht dat gemeenten op deze wijze gestraft zouden worden voor het te vroeg inboeken. En gemeenten wisten wel dat het niet zo door zou gaan, zoals het geld voor de crisis binnenstroomde. Maar om zo ver te gaan dat je een ander beleid gaat voeren en zelfs zo ver gaat om af te boeken, dat gebeurt pas als de werkelijkheid daar is. Het beleid van de overheid in zijn algemeenheid loopt heel vaak achter de maatschappelijke ontwikkelingen aan. Dat is ook logisch, want je kunt ze niet voorzien. Een bedrijf speculeert veel meer op de verwachtingen voor de toekomst. Een overheid is veel meer een volgende partij, die zich reactief opstelt.

Interviewer: *Zijn gemeenten door de financiële afhankelijk en het binnenstromen van geld de publieke doelen uit het oog verloren?*

J. Legters: Ik geloof daar niets van. Ik geloof er niets van dat grondbedrijven van gemeenten zich zakelijk gedragen. Het is een politiek gestuurd bedrijf dat haar verantwoording moet afleggen en zij zullen zich dan ook politiek gedragen. Maar het klopt wel dat gemeenten financieel afhankelijk zijn geworden van de grondopbrengsten. Dat is boekhoudkundig zo gedaan, omdat wanneer het met het grondbedrijf van een gemeente goed gaat, daar binnen de begroting maatregelen voor worden getroffen.

Interviewer: *Zijn gemeenten bij het inboeken uitgegaan van een waardestijging in de toekomst?*

J. Legters: Ja. Er wordt gekeken naar hoe zag het er de afgelopen paar jaar uit en dan zal het in de toekomst ook wel zo gaan. Het verleden wordt door vertaald naar de toekomst. Hier hebben ze uiteindelijk een groot financieel risico mee genomen.

Interviewer: *Hebben gemeenten wel voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel?*

J. Legters: Jawel. Maar als je als gemeente zijnde het niet kunt voorspellen kun je dat als toezichhoudende ook niet. Wat gemeenten hebben gedaan is dat ze in de begroting al rekening hebben gehouden met winsten die ze gaan maken. Ze gingen uit van deze winsten en die baseerden ze op het verleden en niet op de toekomst, dus van zekerheid was eigenlijk geen

sprake. Dat is nu ook wel gebleken, en dat is ook waarom heel veel gemeenten in de problemen zitten. Dus ondanks al het toezicht op de begroting van de gemeenten zitten ze toch met zijn allen in de problemen, omdat ze ook teveel grond hebben ingekocht. De toezichthouder heeft dat blijkbaar goed gevonden.

Interviewer: *Is er dan wel een goede langetermijnvisie en een toekomstvisie?*

J. Legters: Ja dat is misschien wat snel gezegd, want niemand had deze crisis voorzien. Dat is ons allemaal overkomen. En het was ook niet te voorzien, en al helemaal niet in deze mate.

Interviewer: *Wat zijn de consequenties van het afboeken op de grondopbrengsten en de waarde van de grond voor de gemeenten?*

J. Legters: Of het nou grote of kleine gemeenten zijn, ik denk dat het afboeken van de gelden er voor heeft gezorgd dat er forse bezuinigingen hebben moeten plaatsvinden in de volledige begroting. En dat betekent dat de consequenties van de nadelen in de ruimtelijke ontwikkelingen zich hebben doorvertaald in bezuinigingen in andere gebieden, zoals sociaal domein, onderwijs, etc. In feite is de gemeentelijke begroting niets anders dan jou eigen huishoudboekje thuis. Op het moment dat er minder in komt moet je dingen schrappen. Dan loop je bij alle posten langs of er dingen kunnen, goedkoper kunnen of minder kunnen. Bij de gemeente is dat niet anders. Wanneer je inkomsten lager worden en je kosten blijven gelijk, dan moet je in je kostenkant snijden. En dat betekent minder subsidies voor noem maar op. De raad moet toch zorgen dat de begroting sluitend wordt. We weten ook dat de begroting voor 70% bestaat uit kosten die relatief vast zijn. En maar 20 of 30% dat makkelijk beïnvloedbaar is. Maar om de begroting nu sluitend te maken moet er al aan die 70% worden gekomen, waar we vroeger nooit aan kwamen. En dat betekent dat je naar basisdingen kijkt. Gemeenten kunnen wel aan de OZB komen, maar die kun je ook niet ongestraft maar omhoog brengen.

Interviewer: *Hadden/hebben gemeenten wel de beschikking over een voldoende weerstandsvermogen, die ook op hun risico's was afgestemd?*

J. Legters: Nee niet altijd. We kennen gemeenten die op een gegeven moment niet meer aan hun financiële verplichtingen konden voldoen en een zogenaamde artikel-12 gemeente werden. Dan kwamen ze onder curatele te staan en werd hun financiële huishouding weer op orde gebracht. Dus het gaat af en toe fout.

Interviewer: *Is er in het verleden te veel overgeheveld naar de algemene reserves?*

J. Legters: Ja maar als je grote risico's aangaat en je moet je reserves aanspreken, dan heb je blijkbaar je begroting niet goed in elkaar zitten. En dat geldt ook voor de algemene diensten en hun algemene reserves. De algemene reserves was bedoeld om het weerstandsvermogen van gemeenten voldoende groot te laten zijn. Daar waar het dus niet meer lukte om dat weerstandsvermogen overeind te houden en daar waar ze er onder doken, dat was het moment dat de financiële huishouding onvoldoende was en ze een artikel-12 gemeente werden. En het gemeentelijk grondbedrijf en hun weerstandsvermogen maakt daar gewoon onderdeel van uit. Dus je kunt boekhoudkundig je winst wel vast inboeken, ter dekking, en nu roepen ik heb een tekort in mijn grondbedrijf, want had je dat niet gedaan, dan had je wel een gezond grondbedrijf, maar dan had je je begroting niet dicht gekregen. Je moet dat binnen één kader zien, want het speelt zich

binnen één en dezelfde begroting af. Het is één begroting, waar het grondbedrijf onderdeel vanuit maakt.

Interviewer: *Moet er voor de toekomst iets veranderen binnen het gemeentelijk grondbeleid en de ruimtelijke ordening, en zo ja, wat moet er veranderen?*

J. Legters: Ik geloof niet dat het weer op het oude peil komt. Domweg omdat de bevolking in zijn totaliteit afneemt. Ten tweede vind ik dat er veel meer moet worden aangepast aan de werkelijke vraag. En die is veel minder grote woningen met vijf slaapkamers en een grote tuin, en meer woningen van kleine omvang die zijn toegesneden op de bevolkingssamenstelling over een aantal jaren. Dus in 2020 denk ik dat het zelfstandig wonen en het wonen met zijn tweeën veel meer zal voorkomen nog dan nu het geval is. En dat betekent dat je woningvoorraad niet meer passend is. Dat betekent dat er een herprogrammeringstaak ligt bij gemeenten. Het is niet zo dat er dan afgeboekt moet worden op de gronden die worden geherprogrammeerd, dat hangt van het volume af van de nieuwe programmering ten opzichte van wat je had gepland in de oude situatie met duurdere woningen. Maar die herprogrammering moet zeker gebeuren. Dat is een rol voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten die daar rekening mee moeten houden.

Interviewer: *Speelt fasering dan ook een rol in toekomstige exploitaties?*

J. Legters: Ik denk sowieso dat je een realistisch beleid moet ontwikkelen, wat de werkelijke vraag aangeeft. En dat je je dan ook houdt aan die werkelijke vraag en niet in de overproductie raakt die je vervolgens niet meer kwijt raakt, want dan blijft het probleem dat je te veel kosten hebt in de grondexploitaties en dat ook het afboeken blijft. En die kosten verdienen je dan ook niet meer terug. Dus het is verstandiger dat gemeenten bouwrijp gaan maken, wanneer ze weten dat ze die grond ook daadwerkelijk verkopen. Je kunt het wel voorbereiden, want je weet dat het tijd kost, maar ga er geen kosten in maken. Bij een productiebedrijf wordt de productie afgestemd op de afname. Wanneer je weet dat er productie in het magazijn komt te liggen kost dat hartstikke veel geld. Magazijnen moet je niet hebben, je moet zorgen dat je productie wordt afgestemd op datgene wat morgen en overmorgen wordt afgenomen. Daarnaast is er ook een ontwikkeling richting kleinere projecten en kavels voor particulieren. Wij adviseren ook gemeenten die een grote hoeveelheid bouwgrond hebben, toegespitst op grote kavels, dat wij zeggen: stop daar eens mee. Maak nu eens een bestemmingsplan waar in staat dat je ook naar behoefte kleinere kavels kunt uitgeven. En dan geef je dus uit naar behoefte. Daarnaast is er nog de rol van de grote ontwikkelaars. De rol van de grote ontwikkelaars neemt steeds meer af en af. Hun rol van het uit grond stampen van wijken, wordt steeds meer het begeleiden van particulieren die graag wat willen. Dit is een ontwikkeling van bulkwerk naar maatwerk. De grote ontwikkelaar zal dus van groot naar kleiner gaan, die gaan kleinere dingen doen en hoeveelheden. En hetzelfde geldt voor gemeenten.

Interviewer: *Is er ook een ontwikkeling te zien in de aanbestedingen? Bijvoorbeeld dat er scherper wordt ingeschreven?*

J. Legters: Ik denk dat het natuurlijk nog steeds van de prijs afhangt, maar ook heel erg afhangt van de creativiteit hoe je de projecten aanpakt en hoe je als ontwikkelaar het vertrouwen van de klant direct weet te winnen. De ontwikkelaar die vroeger werd gezien als de grote geldvreter, zich realiseert dat dat er niet meer in zit, en dat je veel meer toe moet naar het kweken van vertrouwen en het begeleiden van particuliere initiatieven. Er is voor de private ontwikkelaar

dus veel minder winst te halen dan in het verleden. In andere landen is het particulier ontwikkelen al veel verder dan in Nederland. Wij zijn hier wat conservatiever ingesteld, veel voorzichtiger. De kans is groot dat dit straks anders is, omdat particulier opdrachtgeverschap meer wordt gestimuleerd en ook blijkt dat het kosten bespaard.

Interviewer: *Welke rol kan de gemeente spelen bij het bevorderen van de woningproductie?*

J. Legters: Ja dat kan door de grondprijs, dat kan ook door het vergunningetraject eenvoudiger te maken. Dat kan ook door, wat in het verleden wel gebeurde, subsidies te verstrekken, zoals gemeentegaranties voor leningen of subsidies op bouwkosten. Zo is er al sprake van startersleningen.

Interviewer: *Kunnen gemeenten besparen in hun grondexploitatie?*

J. Legters: Dat proberen ze al op verschillende manieren. Door dingen slimmer aan te pakken. Maar om de markt te stimuleren moet er juist worden gegaan naar kleinere kavels en meer openbaar groen. Dit werkt bevorderend, maar is weer nadelig voor je grondexploitatie.

Interviewer: *Zijn er binnen gemeenten ook initiatieven die er voor zorgen dat de kwaliteit van de bouwgronden juist omhoog gaat, in plaats van de kosten naar beneden?*

J. Legters: Wat erg meetelt is het voorzieningenniveau dat een gemeente te bieden heeft, dus als je een even een paar kaveltjes te bieden hebt in een dorp dat geen voorzieningen heeft, die zullen minder makkelijk verkocht worden, dan wanneer je kavels in een dorp hebt met goede voorzieningen. Dat werkt ook altijd residueel door in de prijs. Het heeft vaak ook met beleving te maken. Het is niet altijd een hard gegeven dat bepaald waar je gaat wonen. Dat zijn vaak ook bijkomende dingen en die kunnen voor iedereen verschillend zijn. Veel factoren zijn niet beïnvloedbaar maar bepaald voor iemand wel de waarde die zij hecht aan een locatie en daarmee ook de grond.

Interviewer: *Houden gemeenten ook rekening met bepaalde functiewijzigingen, dat wanneer ze gronden niet kunnen verkopen ze denken 'we gaan afboeken en gaan functiewijziging toepassen'?*

J. Legters: Ja zeker, dan kom je bij gebruik als natuurgebied of iets dergelijks.

Interviewer: *Hoe vindt u dat in de huidige tijd de prijs voor bouwgrond voor woningbouw door gemeenten zou moeten worden bepaald?*

J. Legters: Naar mijn mening is dat voor elke gemeente een afweging die wordt gemaakt op basis van hun gemaakte kosten (aankoopwaarde, boekwaarde, bouwrijp maken etc.), hun marktwaarde en wat doet de grondprijs bij andere gemeenten, hun eigen behoefte om de verkoop te bevorderen en de bestuurlijke voorwaarde, dus wat is er met de raad en het college afgesproken en wat is het politieke beleid.

Bijlage 9. Interview met dhr. Harry Nijland

Locatie: Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen

Dhr. Harry Nijland werkt als adviseur grondbeleid bij vijf verschillende gemeenten, waaronder de gemeente Apeldoorn. Hij is daarnaast ook redactielid van het Handboek Grondzaken van de VNG. Ook werkt dhr. Nijland als docent bij verschillende instellingen, o.a. voor postacademisch onderwijs en bij de Geoplan-opleidingen.

Interviewer: *Wat ziet u als de grootste invloed van de economische crisis op het gemeentelijk grondbedrijf / grondbeleid?*

H. Nijland: Nou in ieder geval dat het volume aan verkoop dat je hebt aan bouwrijpe grond, dat dat flink is afgenomen. Er is gewoon veel minder behoefte aan nieuwe terreinen. Dan is het zo dat wij een magazijnvoorraad hebben aan ruwe grond, die voorraad is te groot. Die magazijnvoorraad moet worden omgezet naar uitgeefbare grond, maar we hebben niet zo veel volume meer nodig aan uitgeefbare grond dus blijft er een grote volume aan magazijnvoorraad ruwe grond. Dat betekent eigenlijk dat je moet kijken wat doen we met die magazijnvoorraad. En als je het niet meer nodig hebt voor de gebiedsontwikkelingen moet je het afwaarderen en verkopen, dus verlies nemen. Tevens dalen aan de verkoopkant de uitgifteprijsen, want de waarde van grond zakt. Je koerst altijd op een paar dingen: je hebt de kostprijs, de marktwaarde van de grond en de uitgifteprijs. Het prijskaartje moet eigenlijk de marktwaarde volgen, en die marktwaarde kunnen we niks aan doen, die zakt. Wat de gemeente enigszins kan doen is niet te veel aanbieden om de marktdruk te houden. Maar de winkelprijzen die moeten dus zakken, en dat gebeurt ook wel. Gemeenten hebben wel altijd aarzelingen, van kunnen we niet even wachten. Prijs omlaag brengen betekent ook automatisch verlies in je grondexploitatie laten zien. Daar moet je de goede momenten voor kiezen dus er kunnen wat hobbels zijn om niet meteen te verlagen, maar de markt dwingt je wel om de prijs te verlagen.

Interviewer: *Wat is dan eigenlijk de 'marktwaarde' van grond?*

H. Nijland: Dat is eigenlijk wat twee partijen op de markt bereid zijn te betalen voor een kavel die bouwrijp is, en die partijen moeten onafhankelijk kunnen handelen, zonder druk of dwang. En daar komt uit een bepaalde prijs, een prijs op de markt. Nu is het zo dat wanneer de gemeente grond verkoopt dan benaderd zij die marktwaarde. Wat we dan zien in Nederland is dat er wordt gekeken naar een soort residuele waarde van bestaande woningen, dus dan wordt er gewoon Funda gepakt en wordt er een analyse gemaakt van Funda transacties. Daar wordt gekeken naar de grootte van de kavel, wat is de herbouwwaarde van die woning, wat is de verkoopprijs en uiteindelijk resulteert dan een waarde voor de grond en dat is de waarde die burgers onderling betalen voor de grond. Ik maak daar dan een statistische analyse van, een soort puntenwolk analyse, waarbij je kijkt van in mijn wijk is dit ongeveer de m² prijs voor bouwgrond voor woningen. Dit is ook wel een soort Funda-analyse. Dit is een hele betrouwbare analyse als je maar voldoende populatie hebt. Bovendien moet je altijd je extremen uit je data weghalen. En deze analyse doen wij ook op heel veel plekken. Daarnaast is er de zuivere residuele waarde, hierbij wordt heel zuiver gerekend op de woning zelve. Dit is maatwerk, waarvoor staat de woning in de brochure, wat kost het om die woning te maken en dan blijft er een waarde over, die van de bouwgrond. Deze kent alleen wel een valkuil, dat wanneer de woningprijs daalt de residuele prijs ook met ongeveer eenzelfde bedrag daalt, want de bouwkosten blijven doorgaans gelijk. Daarom

hebben we ook nog de residuele referentiemethode, dat wil zeggen goh we hebben die en die woningbouwtype en die zouden op de markt gemiddeld genomen die en die opbrengst hebben. Daarnaast zijn er de gemiddelde bouwkosten voor een dergelijke woning en dan komt er een uit een residu. Onder normale omstandigheden zou jij bij dat woningbouwtype dat residu moeten kunnen incasseren. Dat heet dus de residuele referentiewaarde en die wordt ook veel gebruikt. En wat wij eigenlijk proberen te doen is van wat zou nou zo'n Funda residuele analyse ons vertellen, wat geeft de residuele referentiemethode ons voor waarde en als dat nou wat bij elkaar zit dat geeft een betrouwbaar getal. En dan is er nog een vierde methode en dat is de comparatieve methode, je weet niet wat je waarde is dus je kijkt gewoon naar je burens, je buurgemeenten. En als alle gemeenten op elkaar gaan lijken, dan is dat ook een gevaar want dan gaat iedereen te hoog of te laag zitten, ten opzichte van de marktwaarde. Maar ik vind de Funda-analyse de meest zuivere methode, want daar zit de gemeente niet tussen, dat is eigenlijk wat burgers elkaar onderling betalen. Dat is echt een heel goed markt gegeven.

Interviewer: *De comparatieve methode, wordt die dan ook veelal gebruikt als doorslaggevende methode of vooral als controlemiddel t.o.v. andere gemeenten?*

H. Nijland: Soms ook wel ter controle van ja. Maar die is totaal niet betrouwbaar, want wanneer buurgemeenten te laag gaan zitten met de grondprijs, vanwege de concurrentie en jij gaat mee, dan denk ik van ja is dat nou de marktwaarde of niet en dan kun je in een negatieve spiraal komen. Veel gemeenten steken ook wel eens de kop in het zand, die verlagen niet de prijs, terwijl het wel zou moeten. Maar om omzet te hebben moet je toch wel de prijs conform de marktwaarde hebben. En sommige gemeenten denken van we gaan lager zitten, want dan halen we meer omzet binnen, maar je markt is gewoon niet veel groter dus als je 15% lager gaat zitten dan normaal dan zie je niet zo veel extra vraag verschijnen. De prijselasticiteit van de vraag is nu eigenlijk heel laag, nul. Dus als ik nou de uitgifteprijsen verlaag in een gemeente met 25%, zou dat niet betekenen dat ik opeens veel meer omzet heb. Die elasticiteit is zo gering. En dat komt ook door de economische omstandigheden. Veel mensen die een woning willen kopen, zouden dan een woning achterlaten die onverkoopbaar is. Dus die prijs zegt niet alles. Wetenschappelijk gezien kun je zeggen van ik moet uitgaan van een grondwaarde, grond is waard wat je er mee kunt doen, dus wetenschappelijk moet je altijd kijken wat is de waarde van de grond in het maatschappelijk verkeer en dan is het eigenlijk klassiek om de uitgifteprijsen op de marktwaarde te zetten en er zijn redenen om lager dan die marktwaarde te gaan zitten, maar dat wil dan soms zeggen dat je een bepaalde uitgifte stimuleert, dat iets toch tot stand komt. Dit kan dus bijvoorbeeld bij maatschappelijke doelen. Het omgekeerde komt ook voor, dat de marktwaarde is dit, maar als gemeente heb je eigenlijk een veel hogere prijs omdat ik bepaalde ontwikkelingen eigenlijk niet wil. Als je als gemeenten streeft naar een compacte stad kun je middels een hoge prijs mensen ontmoedigen om hele grote kavels te kopen. Wij mikken standaard op de marktwaarde. Gewinning betekent dat je eigenlijk al omlaag moet, maar dat het een onaangename boodschap is om omlaag te moeten gaan. Een andere vraag is welke waarde neem je nou op in je berekeningen en dan is eigenlijk de klassieke theorie dat je de marktwaarde hebt van de grond maar dat is eigenlijk een brandbreedte. En als k nou zeg van de brandbreedte is 180 tot 200, dan neem ik in mijn exploitatie 190 of 180 op, niet 200. Maar dat is een interne afspraak die je maakt. Dus als je je prijs verlaagd van 200 naar 190 betekent dat niet direct dat het negatief uitvalt voor je grondexploitatie. De klassieke theorie is dan ook dat je altijd de onderkant van de marktwaarde meeneemt in de exploitatie. Anders dan kom je ook in het vaarwater van risicoanalyse, dus je moet nuchter zijn in je calculatie. Maar als je al gaat zitten op 200 moet je

heel veel risicobuffer hebben en is een verlaging een groot risico. Veel mensen zeggen van we moeten conservatief blijven, ik noem dat gewoon nuchter.

Interviewer: *De private kant zegt dat gemeenten hun prijzen moeten verlagen. Waarom hebben gemeenten hun prijzen dan niet puur residueel verlaagd en wanneer moeten ze wel zo ver verlagen?*

H. Nijland: Ja dat is een beetje ook een kip-ei verhaal. Waarom zou de grondcomponent de airbag zijn die het opvangt. Dat kunnen ook de bouwkosten zijn. En er was een periode in Nederland waarin de grondprijs een quote was, dus toen waren de bouwkosten de airbag, de kreukelzone. En het is eigenlijk onterecht om te zeggen van ik hou mijn bouwkosten overeind, en mijn winst en risico, en de grondprijs moet maar in elkaar gedrukt worden. En daarmee misken je eigenlijk dat die grond ook een kostprijs heeft.

Interviewer: *In het verleden pakte de ontwikkelaar ook een deel van de residuele winst in de ontwikkelingsfase en de grondexploitatiefase. Waarom meldt de ontwikkelaar dat de gemeente nu de gehele residuele waardedaling op zich moet nemen?*

H. Nijland: Je hebt methodisch gezien bij de uitgifte van grond een aantal momenten, dus als ik nou een perceel verkoop van 40 hectare dan zit ik nu aan tafel en spreek ik nu een prijs af, maar tussen dit moment en de notariële akte zit een periode en als de woningen worden verkocht is weer later. Met andere woorden, je moet eigenlijk in een groot contract ook afrekenmomenten afspreken. Dat zit in de uitgiftecontracten. Vroeger werd dat veelal 50/50 gedaan van de waardestijging, maar er zijn heel veel manieren. Maar het is wel eenzijdig, dus het ging niet zo dat wanneer de prijzen omlaag gaan dat het dan ook zo zou gaan, daar werd niet eens over nagedacht.

Interviewer: *Die marktwaarde kan dus in die gehele periode veranderen. Moet er bij de bepaling van de uitgifteprijzen dan niet meer uitgegaan worden van een toekomstwaarde?*

H. Nijland: Nou dat hoeft dus niet want op basis van contractuele afspraken wordt er wel een afrekenmomenten en/of bijbetalingen gedaan.

Interviewer: *Welke invloed heeft de crisis gehad op de gemiddelde kostprijs van de grond die nu nog in de markt staat?*

H. Nijland: De crisis is van invloed op de inkoopprijs van grond, maar we kopen geen grond meer in. De crisis is ook van invloed op de aanbestedingen. Met andere woorden, de uitgifteprijs gaat omlaag, maar ook de componenten. Dertig procent van de prijs van grond bestaat ook uit menskracht/denkkraft. De gemeentelijke uurlonen die daarbij worden gehanteerd zijn gehalveerd. Door de crisis is in de geldmarkt ook de rente heel laag. Dus de aanbesteding is laag, rente laag, uurlonen laag. Dus de kostprijs wordt inderdaad lager. Gemeenten zeggen ook van vroeger moesten we wel woningbouwgrond produceren en tegenwoordig zeggen we van dat doen we niet meer, want er is ook een nieuwe Wro gekomen, dus eigenlijk zijn gemeenten nu steeds meer regisseur geworden op de grondmarkt en minder producent. Door de crisis is die beweging nog sterker, want de bewustwording dat je risicovolle activiteiten hebt is veel sterker geworden. De gemeenten zijn met de neus op de feiten gedrukt. Voor de crisis werd er méga veel winst gemaakt door de gemeenten via de bouwgrondproductie, en mensen binnen de gemeenten, ook

bestuurders, hebben gedacht van dat blijft zo. Het zou dus eeuwig zo goed gaan en daarom is er ook zo veel geïnvesteerd, ook in kwaliteit.

Interviewer: *De gemeenten zijn in het verleden niet bewust geweest van de risico's die samenhangen met actieve grondexploitatie?*

H. Nijland: Jawel want in de jaren '80 was er ook een crisis. Alleen in de loop van de geschiedenis blijkt het zo te zijn dat als het goed gaat dat dan het gevoel dat je bezig bent met een risicovolle activiteit afneemt. En je kunt het nog zo vaak zeggen tegen gemeenteraden dat ze risicovol handelen, maar dat had geen effect meer. Veel gemeenten wouden ook harder groeien, sneller dan andere gemeenten, calimero wordt heel groot zeg maar. Het speelt een rol, want om te groeien zal je als gemeente een grondvoorraad moeten hebben.

Interviewer: *Heeft de kostprijs van de grond ook invloed op de uitgifteprijs, of op de minimale uitgifteprijs van bouwgrond voor woningbouw?*

H. Nijland: Nee die staan in principe bij woningbouw los van elkaar. Dus ik moet proberen als dit de marktwaarde is van grond, dan zit mijn uitgifteprijs ook zo, maar ik moet proberen dat de kostprijs daar onder komt. Komt die daar boven, dan heb ik verlies in mijn uitgifte. De klant zal zeggen van 'ja wat jou kostprijs is dat zal mij een worst wezen'.

Interviewer: *Hoe gaat de gemeente daar nu mee om?*

H. Nijland: Dat betekent dat de productiemechanismen anders zijn geworden. Er zit nu ook veel meer kasstroomsturing, beheersing van de operationele kosten, allemaal thema's die ervoor moeten zorgen dat jou kostprijs zo laag mogelijk is.

Interviewer: *Dus gemeenten zijn wel bezig hun kosten te drukken in hun grondexploitatie?*

H. Nijland: Je moet proberen je lopende grondproductie gezond te houden, maar datgene wat in het verleden is uitgegeven waardoor jou m2 prijs in het magazijn al heel hoog is, dat is een gegeven en daar moeten gemeenten ook hun verlies pakken.

Interviewer: *Door een afvlakkende vraag naar bouwgrond in bepaalde gemeenten, voornamelijk perifere gemeenten, is er een zeer onzekere vraag naar bouwgrond voor woningbouw. Toch trachten gemeenten een marktconforme prijs te hanteren. Is het mogelijk om in een onzekere en afvlakkende markt een marktconforme prijs te bepalen?*

H. Nijland: Als je een zeer afvlakkende markt hebt en een heel beperkte vraag moet je er voor zorgen dat je vraag en aanbod in evenwicht raken. Dus weinig produceren. En in de krimpgebieden kun je bijna spreken van een negatieve uitgifte, want eigenlijk moet je zeggen: de grond die is uitgegeven en waar woningen op staan moet ik eigenlijk afbreken en de grond teruggeven aan de natuur. Dat is dus een omgekeerde productie. Probleem is dan weer: hoe wordt dat betaald en wie gaat dat doen. Door de afbraak van de leegstaande complexen wordt er dan weer wel 'waarde' overgehouden aan die andere complexen. Ook hier wordt getracht marktconforme prijzen te hanteren, maar wie wil er wonen in een krimpgebied. Dus de 'Fundabarometer' zal daar ook uitwijzen dat de uitgifteprijs daar laag is. En de gemeente moet op die

marktwaarde gaan zitten. En die is lager dan op de Zuidas in Amsterdam. Dus het mechanisme werkt daar ook wel, maar op een lager niveau.

Interviewer: *Er blijkt dat voor de toekomst een geschatte 80% van het ruimtelijk overschot in de perifere gebieden ligt, terwijl de toekomstige ruimte vraag voornamelijk in de Randstad ligt. Wat zullen de consequenties zijn voor de perifere gemeenten die dit ruimtelijk overschot hebben en wat zullen zij met deze bouwgronden moeten doen?*

H. Nijland: Er zijn gemeenten die te veel in hun magazijn hebben en die maken een magazijnsplitsing. Dat houdt in dat er wordt gekeken naar: dit gaan we nog wel ontwikkelen en dit gaan we nooit meer ontwikkelen (op termijn van 20 jaar). En wat nooit meer ontwikkeld wordt, daar wordt een verstandige oplossing bij gezocht. En dat kan zijn 'ik verkoop het weer als landbouwgrond', of je gaat een productievorm kiezen, waarbij ik in ieder geval dertig of veertig euro krijg per m² grond, en dan zit je op het terrein van energieplantages, of olifantengras, of ander bio-verbouw. Energieplantages kunnen residueel nog dertig of veertig euro opleveren. Dus je zoekt naar andere productievormen, en een vorm die ook attractief is, is organisch ontwikkelen met een hele hoge dichtheid. Dit houdt in dat er een heel ander ruimtegebruik is qua normering. Dus een hele lage dichtheid met veel natuur.

Interviewer: *Dat gemeenten een groot overschot hebben aan bouwgrond, had dat in het verleden ook voorkomen kunnen worden?*

H. Nijland: Ja dat komt door de bestuurlijke constellatie in Nederland. Gemeenten maken zelf de afwegingen en we hebben eigenlijk amper regionale of provinciale planning of rijksplanning. Daarmee had een deel van dat overschot vermeden kunnen worden. Eigenlijk is er een behoorlijke gemeentelijke autonomie om te ontwikkelen. Gemeenten zijn ook door provincies gestimuleerd, die zeiden van 'jullie moeten groeien', wat uit de groeitaakstelling in het streekplan komt. De provincies hebben niet ingegrepen, en door de concurrentie tussen gemeenten gingen zij eigenlijk meer industrieterreinen ontwikkelen dan er bedrijvigheid werd verwacht en daar is nooit op ingegrepen.

En betreffende de krimpgebieden, de productietijd van ruwe grond naar bouwgrond neemt soms wel 10 jaar in beslag. Dus toen er krimp ontstond waren veel grondexploitaties al onderweg en dat kon niet meer werden teruggedraaid, dus de kosten waren al gemaakt. Uiteindelijk is er dus geproduceerd, terwijl de krimp al gaande was. Daar kon door de provincie ook weinig aan worden gedaan.

Interviewer: *Moet de provincie niet op dit moment haar verantwoording nemen, aangezien zij in het verleden gemeenten gestimuleerd hebben?*

H. Nijland: Ja dat is wel heel actueel, dat zij een stukje van haar verantwoordelijkheid pakt. Alleen het ligt moeilijk om schuld te erkennen. Als je zegt 'ik ben medeschuldig' leidt dat tot schadeclaims en procedures. Dus de provincies erkennen niet snel schuld, het was de verantwoordelijk van de gemeente om te kopen. Maar in het mechanisme van verantwoordelijkheden, dus het 'streekplan', 'structuurvisie', 'bestemmingsplan', heeft de provincie wel een rol gehad. Vooral als er een streekplan is met een groeitaakstelling, dan beantwoordt de gemeente dat in een structuurplan en bestemmingsplan. Dan is de provincie niet schuldenvrij. Maar schuld nemen is iets anders dan medeverantwoordelijk zijn. Schuld wil zeggen 'schadeclaim' en dat ligt bestuurlijk heel moeilijk.

Interviewer: *Provincies zijn wel de overheid waar het geld ligt. Hebben die niet een financiële morele verplichting om gemeenten in problemen te helpen?*

H. Nijland: Klopt, omdat het eigenlijk ook heel veel geld heeft verdiend met de verkoop van nutsbedrijven. Maar het punt is, hoe help je dan gemeenten. Krijgen gemeenten die relatief te veel hebben gekocht dan meer hulp dan een andere gemeente? Sommige gemeenten hebben er echt een potje van gemaakt, worden die dan beloond of zo? Dat kan niet. Wat is dan een objectieve verdeelmaat? En de gemeenten die het goed hebben gedaan zullen ook denken 'waarom wordt het slechte gedrag van mijn buurgemeente beloond?' Zulke dingen krijg je.

Interviewer: *Hoe kan er verder met het grote overschot aan bouwgronden om worden gegaan?*

H. Nijland: Je moet in ieder geval goed regionaal programmeren en je verlies pakken. Eerst schoon schip maken. Je doel is niet grond produceren maar je doel is een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, een goede ruimtelijke ordening. Dat moet voorop blijven staan. En dat jou magazijn toevallig een probleem geeft, wie zijn verlies kent die neemt het. Alleen wat wel goed zou zijn is dat we langer konden doen aan het nemen van het verlies. Want nu zijn de regels zo dat je in één keer je verlies moet nemen

Gemeenten moeten ook marktconforme prijzen hanteren, zowel bij inkoop als verkoop. Hier zijn regels voor opgesteld. De staatssteunregeling wordt ook altijd meegenomen in de besluitvorming van gemeenten. Op het moment dat er een verkoop aan de orde is met een bepaald volume moet er een staatssteuntoets bij zitten. Ook kun je een bieding organiseren, dat is ook een soort van uitgifte. Dan zeg je 'de bieding geeft de meest zuivere vorm van de marktwaarde'. Dan ben je ook vrij van de staatssteunregels. Die had ik in het begin ook moeten noemen bij de methodieken van Funda-analyse en referentie. Dus een bieding met een voldoende populatie leidt ook tot de marktwaarde.

Interviewer: *Wanneer vindt u dat er sprake is van staatssteun? Als gemeenten onder hun marktwaarde zitten maar toch nog dikke winsten behalen, is er dan wel sprake van staatssteun?*

H. Nijland: Het gaat er om of er een specifiek concurrentievoordeel uit ontstaat voor de partij aan het wie de uitgifte wordt gedaan. Wanneer je de uitgifteprijs 'overall' verlaagt en iedereen profiteert er van is het in mijn ogen nog maar de vraag of er sprake van staatssteun. Als ik een specifiek voordeel geef aan een specifieke klant dan is het eerder staatssteun. Maar als ik zeg ik maak mijn openbare ruimte perfect, waardoor iedereen profiteert, dan is het geen staatssteun vind ik.

Interviewer: *Wat mij is opgevallen is dat gemeenten hun te verwachte opbrengsten jaren voordat deze worden gerealiseerd al inboeken, terwijl pas na 10 jaar vaak de balans kan worden opgemaakt. Dit lijkt mij behoorlijk risicovol, gezien de conjunctuurgevoeligheid van de waarde van bouwgrond bij het residueel rekenen. Waarom boeken gemeenten hun te verwachten opbrengsten uit de grondexploitatie al in voordat deze zijn gerealiseerd, terwijl de opbrengsten juist zo onzeker zijn?*

H. Nijland: Ja die vraag klopt volgens mij niet helemaal, want we hebben een meerjarige calculatie en we ramen dan de opbrengsten in de jaren dat we gaan verkopen. Dat is één. Wat ik proef in jou vraag is, neem je dan al de winst voordat je verkocht hebt. Maar winst is iets anders dan een opbrengst. Dus als ik de opbrengst pas heb over zes jaar en ik zou nu de winst al nemen, dat kan niet. De winst wordt pas genomen als het project klaar is. De winst is helemaal volgens het voorzichtigheidsprincipe, dat kan bijna niet misgaan.

Interviewer: *Maar worden de opbrengsten dan niet soms al te vroeg en te positief ingeboekt?*

H. Nijland: Nee die worden verwacht, niet ingeboekt. De contante waarde van de toekomstige opbrengsten daalt alleen wel, en dat betekent dat je een verlies moet nemen.

Interviewer: *Sommige gemeenten zakken bij het afboeken misschien wel door hun ondergrens heen, dat hun reserves op zijn. Betekent dit dat ze dan geen voldoende risico's hebben opgebouwd die waren afgestemd op hun risico's?*

H. Nijland: Die hadden of hebben ze inderdaad niet. Veel gemeenten hebben niet voldoende reserves ten opzichte van hun risico's. Dit komt doordat de wereld tot 2008 goed was, de zon scheen altijd en de prijzen gingen omhoog. Dus het besef dat je risicovol bezig was, was er niet meer. Hierdoor werd de buffer/ de reserve te gering.

Interviewer: *Terwijl er zo veel geld werd binnen gehaald zou je toch denken dat het weerstandsvermogen ontzettend is gegroeid in de jaren?*

H. Nijland: Wanneer jij als politiek denkt het gaat altijd maar de goede kant op, dan heb jij als politiek bewust het risico genomen en dan moet je nu ook bewust het verlies nemen. Als je een groot grondbedrijf hebt en je hebt op een bepaald moment een half miljard omzet, dan zeg je 50 miljoen buffer is niks. Maar die politiek ziet 50 miljoen, en die denkt 100.000 subsidie voor de hockeyclub, die kan wel uit die grondbuffer. Dat zijn allemaal andere getallen. Dus die politiek ziet een getal van 50 miljoen en die denkt van daar kan ik mooie dingen mee doen, terwijl ze zich niet realiseren dat ze een dergelijk risico hebben. En daardoor zijn die reserves eigenlijk iedere keer weer uitgehold.

Interviewer: *Is de gemeentelijke begroting dan ook te afhankelijk van de gemeentelijke grondopbrengsten?*

H. Nijland: Nee nu niet meer, vroeger wel toen waren er gemeenten die boekten de jaarlijkse winst al structureel in. En heel veel gemeenten hadden dat ook niet gedaan, die zeiden van als er winst komt dan komt die als eenmalige opbrengst. Dus dat is wel een verschil geweest tussen gemeenten.

Interviewer: *Hoe kunnen gemeenten hun afboekingen financieel opvangen, wanneer zij door haar reserves zakken?*

H. Nijland: Door te bezuinigen op de gewone dienst. Door te proberen toch de lasten uit te smeren over heel veel jaren. En anders ben je artikel-12.

Interviewer: *Hebben gemeenten wel voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel?*

H. Nijland: Als je bezig bent met een risicovolle activiteit moet je een voldoende buffer hebben en daar ligt de knel. Dus het knelt in de weerstand, de buffer van de gemeenten en niet in hun voorzichtigheid qua inboeken of iets dergelijks. In het verleden boekten gemeenten soms de winst wel in op voorhand, wat zeer risicovol is, maar dat gebeurd al niet meer. Als je een risicovolle activiteit hebt en je hebt voldoende buffer moet je het kunnen opvangen. Dat is ook wel een les voor de toekomst, om een voldoende weerstandsvermogen aan te houden, in combinatie met een realistische planning, marktdruk, weten hoe vraag/aanbod verhouding is, en je productiebedrijf goed op poten zetten met kasstroomsturing. Een beter zicht op de realiteit en op de risico's scheelt al heel veel. Het nieuwe realisme, daar gaat het om.

Interviewer: *Vindt u dat er iets moet veranderen binnen het gemeentelijk grondbeleid en de ruimtelijke ordening?*

H. Nijland: Nou ja er is al heel veel veranderd in het grondbeleid want heel veel gemeenten zeggen van we doen geen grondproductie meer. We doen alleen nog maar de regie op de grondmarkt en de productie gebeurd op particulier niveau. Dus dan doen we actieve regie en facilitaire productie. Dus dat is eigenlijk een andere productievorm. Onder de huidige Wro kunnen we wel de ruimtelijke doelen bereiken, zonder zelf te produceren. Het risicoaspect van de crisis helpt er wel toe dat gemeenten nu sneller overgaan tot het facilitaire grondbeleid. Alleen hebben gemeenten nog wel een flink magazijn. En dan is er weer die lange productietijd, want als je nu over wilt gaan tot facilitaire productie zal je toch eerst je grondmagazijn op moeten maken. En dat kan lang duren, maar er komt niets meer in het magazijn dus uiteindelijk zal het magazijn wel eens opdrogen.

Interviewer: *Gaat fasering nu een grotere spelen ook in het productieproces?*

H. Nijland: Ja de marktanalyse is al veel sterker geworden de afgelopen jaren dus het gaat al veel beter hoor. Daarnaast wordt de projectomvang ook al kleiner, waardoor ook de projectrisico's kleiner worden.

Interviewer: *Is er in de toekomst ook meer behoefte aan regionale samenwerking?*

H. Nijland: Ja op regioschaal zou die planning beter kunnen, en die begint ook wel te komen.

Interviewer: *Ter afsluiting van het interview: Hoe vindt u dat in de huidige tijd de prijs voor bouwgrond voor woningbouw door gemeenten zou moeten worden bepaald?*

H. Nijland: Je moet kijken naar de marktwaarde. En dat is middels een Funda-analyse, thermometer in de markt, biedingen. Dus datgene wat de markt kan verdragen. Ook denk ik dat gemeenten meer moeten inzetten op erfpacht als verkoopmechanisme, wel met een kooprecht, maar dat je de lasten voor de klanten daarmee uitsmeert. Je moet wel andere mechanieken er bij bedenken, zoals erfpacht, dat je een soort van huur hebt van grond met kooprecht, waardoor de aankoop op termijn gebeurd maar nu al beschikt over de grond. Gemeenten zullen dus meer moeten doen aan verkooptechnieken. Dus zorgen dat de lasten voor de aankoop van de grond voor de klant over een langere periode worden uitgesmeerd.

Enquête Nederlandse gemeentelijke grondbedrijven

-

Op zoek naar de juiste waarderingmethodiek

Deze enquête gaat over de effecten van de economische crisis op het grondprijnsbeleid en de waarderingmethodieken voor bouwgrond voor woningbouw bij de Nederlandse gemeentelijke grondbedrijven. Met dit onderzoek wil ik bijdragen aan de zoektocht naar een juiste waarderingmethodiek voor bouwgronden voor woningbouw. Dit onderzoek wordt uitgevoerd ter afronding van mijn Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen onder begeleiding van dr. Frans J. Sijtsma (f.j.sijtsma@rug.nl).

Allereerst wil ik u melden dat ik zeer verheugd ben met uw medewerking aan het onderzoek en het afronden van mijn masteropleiding. Het invullen van de enquête neemt ongeveer 10 minuten van uw tijd.

De ingevulde enquêtes worden vertrouwelijk behandeld, zodat ze niet herleidbaar zijn naar een individuele gemeente.

De enquête bestaat uit 11 vragen en een lijst met 8 stellingen.

Als dank voor het invullen van de enquête kan ik u de resultaten toesturen van het onderzoek. Vult u dan aan het eind van de enquête uw emailadres in.

Met vriendelijke groet,

Peter Zijlstra
Student Vastgoedkunde
Rijksuniversiteit Groningen
Email: p.zijlstra.4@student.rug.nl
[Telefoon: 06 39 08 04 41](tel:0639080441)

Algemene vragen

1.
Wat is de naam van uw gemeente?
Vul hier uw antwoord in:

2.
Wat voor type grondbeleid voert uw gemeente?

Kies a.u.b. uit de volgende opties (combinatie van antwoorden mogelijk):

- Actief grondbeleid
- Faciliterend grondbeleid
- Middels PPS-constructies
- Anders, namelijk:

Waarderingsvragen

3.
Zou u aan willen geven wat op dit moment uw gemiddelde uitgifteprijsen zijn voor bouwgrond voor private woningbouw van vrijstaande woningen en van twee-onder-één kap woningen: (Een eventuele schatting is voldoende)

Vrijstaande woningen:Euro per m²

Twee-onder-één kap woningen:Euro per m²

4.
Wij berekenen in onze gemeente de uitgifteprijsen van bouwgrond voor private woningbouw middels de volgende waarderingsmethode(n):

Kies a.u.b. uit de volgende opties (combinatie van antwoorden mogelijk):

- Residuele waarderingsmethode (commerciële waarde van de woning minus de stichtingskosten is de residuele grondwaarde)
- Comparatieve waarderingsmethode (grondwaarde gebaseerd op basis van vergelijkende transacties)
- Grondquote (de grondwaarde is een bepaald percentage van de commerciële waarde van de te realiseren ontwikkeling)
- Residuele grondquote (de residuele grondquote wordt bepaald middels een residuele grondwaardeberekening vooraf)
- Kostprijsmethode (waarde van de bouwgrond wordt bepaald door opsomming van alle kosten)
- Vaste grondprijs per woning (In dit geval werkt de gemeente met een vaste prijs per vierkante meter of met een vast bedrag per woning)
- Anders, namelijk:

5.

A. Bent u sinds de economische crisis en de ervaringen met de gevolgen van de economische crisis uw bouwgronden voor private woningbouw op een andere wijze gaan waarderen? (Indien u bijv. voor de economische crisis de residuele waarderingsmethode toepaste ter bepaling van de uitgifteprijs, maar deze in de huidige tijd niet meer volledig kunt toepassen wegens bijv. financiële redenen en/of afboekingsredenen, vul dan **JA** in.)

Kies a.u.b. één van de volgende opties:

- Nee, wij gebruiken exact dezelfde waarderingsmethode(n) op exact dezelfde wijze
 Ja, wij zijn onze bouwgronden voor woningbouw op een andere wijze gaan waarderen

B. Geef a.u.b. hier een toelichting op uw antwoord, waarbij u aangeeft op welke wijze u bent veranderd in uw waardering van de bouwgronden voor woningbouw en waarom u (niet) bent veranderd in uw wijze van waarderen.

Vul a.u.b. hier uw antwoord in:

C. Zou u teruggaan naar uw oude waarderingswijze indien de economie zich herstelt en de waarde van woningen (en van bouwgrond) gaat stijgen? (Enkel invullen wanneer u bij A 'Ja' hebt ingevuld)

- Nee
 Ja

Geef a.u.b. hier een toelichting op uw antwoord:

6.

Wij hebben in onze gemeente de uitgifteprijs van bouwgrond voor private woningbouw sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008:

- Verhoogd
 Verlaagd
 Gelijk gehouden (ga naar vraag 7)

In geval van verhoogd of verlaagd:

Verhoogd:

Verhoging met gemiddeld (naar schatting):

- 1-5 % 31-35 %
 6-10 % 36-40 %
 11-15 % 41-45 %
 16-20 % 46-50 %
 21-25 % > 50 %
 26-30 %

Verlaagd:

Verlaging met gemiddeld (naar schatting):

- 1-5 % 31-35 %
 6-10 % 36-40 %
 11-15 % 41-45 %
 16-20 % 46-50 %
 21-25 % > 50 %
 26-30 %

Deze prijsaanpassing is gedaan niet gedaan middels een pure residuele waarderingsmethode, waardoor de grondprijs volledig niet volledig heeft meebewogen met de waarde van de toekomstige functie en de stichtingskosten.

(Aankruisen wat bij uw gemeente van toepassing is)

7.

A. Wanneer gemeenten hun prijzen laten zakken zullen zij ook direct moeten afboeken op de grondopbrengsten in de betreffende grondexploitatie (volgens het Besluit Begroting en Verantwoording - BBV). Geef a.u.b. in onderstaande balk aan in welke mate u het eens bent met de volgende stelling:

'De financiële positie van onze gemeente heeft invloed op onze huidige uitgifteprijzen van bouwgrond voor woningbouw'

(het gaat hier qua financiële positie om de mogelijkheden die de gemeente heeft om eventuele verliezen op te vangen, bijv. door weerstandsvermogen, algemene reserve en/of flexibiliteit in de begroting)

Helemaal mee oneens

Mee oneens

Niet mee oneens/
niet mee eens

Mee eens

Helemaal mee eens

B. Wanneer in uw gemeente de financiële positie absoluut geen invloed zou hebben op de uitgifteprijzen, met welk percentage had u in dat geval de uitgifteprijzen van bouwgrond voor private woningbouw verlaagd verhoogd? (Aankruisen wat bij uw gemeente van toepassing is)

1-5 %

31-35 %

6-10 %

36-40 %

11-15 %

41-45 %

16-20 %

46-50 %

21-25 %

> 50 %

26-30 %

Geef a.u.b. hier een toelichting op uw antwoord:

8.

Om uw bouwgronden bouwrijp te maken heeft u investeringen moeten doen. De inflexibiliteit in schaalomvang van deze investeringen in bouwrijp maken zorgt er voor dat er voor grote blokken investeringen zijn gedaan, welke op dit moment niet worden terugverdiend. Een verlaging van de uitgifteprijzen voor bouwgrond zorgt er voor dat de verliezen in vergelijking tot de investeringen toenemen. Geef a.u.b. in onderstaande balk aan in welke mate u het eens bent met de volgende stelling:

'De gedane investeringen voor bouwrijp maken zorgen er voor dat wij minder in staat zijn onze uitgifteprijzen te verlagen, aangezien de verliezen in dat geval juist toenemen'

Helemaal mee oneens

Mee oneens

Niet mee oneens/
niet mee eens

Mee eens

Helemaal mee eens

In hoeverre speelt de inflexibiliteit in de schaalomvang van de investeringen in bouwrijp maken uiteindelijk een rol in de inflexibiliteit van de uitgifteprijzen?

Helemaal niet

Nauwelijks

In redelijke mate

In hoge mate

In zeer hoge mate

9.

A. Beschikt u over niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's) waarvan u verwacht deze in de komende 10 jaar niet te exploiteren?

Kies a.u.b. één van de volgende opties:

Nee (sla 9.B, 9.C en 9.D over)

Ja

B. Wat is naar schatting de omvang in oppervlakte van deze NIEGG's?

..... hectare

C. Hoe moet naar uw mening om worden gegaan met deze NIEGG's?

Kies a.u.b. uit de volgende opties (combinatie van antwoorden mogelijk):

Niet afboeken en in eigendom houden (hopen op betere tijden)

Afboeken tot agrarische waarde en in eigendom houden

Afboeken tot agrarische waarde en verkopen

Afboeken tot agrarische waarde en erfpacht toepassen

Afboeken en een deel in eigendom houden ter strategische voorraad en een deel verkopen

Afboeken tot onder de agrarische waarde, aangezien de grond eigenlijk geen waarde meer bezit

Herprogrammeren en daartoe afboeken

Tijdelijke functiewijziging toepassen om enige inkomsten te genereren

Anders, namelijk

D. Kunt u als gemeentelijk grondbedrijf het zich financieel veroorloven om de NIEGG's af te boeken tot agrarische waarde?

Kies a.u.b. één van de volgende opties:

Ja, dit kan middels onze weerstandsreserve

Ja, maar dan gaan we door onze weerstandsreserve en komen we aan de algemene reserve

Nee, dit heeft te grote financiële gevolgen

Anders, namelijk:

Stellingen

Hieronder staat een lijst met stellingen. Geef achter deze stellingen aan of u het er 'helemaal mee oneens', 'mee oneens', 'niet mee eens/niet mee oneens', 'mee eens', of 'helemaal mee eens' bent. Indien u geen mening heeft bij een bepaalde stelling, of de stelling niet begrijpt, vult u dan 'geen mening' in.

		Helemaal mee oneens	Mee oneens	Niet mee oneens / niet mee eens	Mee eens	Helemaal mee eens	Geen mening
	Thema 'waardering van bouwgrond voor woningbouw'						
1	De residuele waarderingmethode is in de huidige tijd moeilijker toepasbaar dan vóór de economische crisis.	1	2	3	4	5	6
2	Het volledig toepassen van de residuele waarderingmethode leidt nu vaak tot negatieve grondexploitaties.	1	2	3	4	5	6
3	Wij als gemeente zijn sinds de economische crisis eerder bereid tot uitgifte van bouwgrond onder de kostprijs.	1	2	3	4	5	6
4	De woningontwikkelaar moet ook haar verantwoordelijkheid nemen en een deel van het (residuele) verlies op zich nemen, bijv. door het verlagen van de bouwkosten.	1	2	3	4	5	6
5	Het is in de huidige tijd, waar in veel gebieden sprake is van een onzekere en afvlakkende markt, niet mogelijk om in die gebieden marktconforme prijzen te bepalen.	1	2	3	4	5	6
6	Het is in de huidige tijd moeilijker om de marktwaarde te bepalen dan vóór de economische crisis.	1	2	3	4	5	6
7	Sinds de economische crisis zijn wij eerder bereid tot regionale samenwerking in de programmering en kennisuitwisseling tussen gemeenten.	1	2	3	4	5	6
8	Aangezien de waarde van vastgoed en van bouwgrond in de komende jaren waarschijnlijk weer zullen stijgen, is het voor ons als gemeentelijk grondbedrijf verstandiger om te wachten, en niet onze uitgifteprijzen te verlagen.	1	2	3	4	5	6

Geef hier eventueel een toelichting:

Extra

10.
Opmerkingen?

Vul a.u.b. hier uw antwoord in:

Resultaten

11.
Wilt u de resultaten uit dit onderzoek ontvangen per e-mail? Vul dan hier uw e-mailadres in:

Hartelijk dank voor het invullen van deze enquête!

Deze ingevulde enquête graag retourneren naar p.zijlstra.4@student.rug.nl

Eventueel retourneren per post naar:

*Zwanebloem 7
9291 JS Kollum
T.a.v. Peter Zijlstra*

Bijlage 11. Statistische gegevens bij resultaten hoofdstuk 5

In deze bijlage worden de statistische gegevens weergegeven die behoren bij de resultaten uit de enquête in hoofdstuk 5. De gegevens in deze bijlage worden weergegeven in de volgorde zoals ze in hoofdstuk 5 worden behandeld. Bij de statistische uitkomsten wordt tevens, indien mogelijk, aangegeven bij welke tabel of figuur in hoofdstuk 5 deze behoort.

Bij tabel 5-1: Frequentietabel van variabele 'Naam provincie'

Naam provincie

N	Valid	95
	Missing	0

Naam provincie

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Groningen	5	5,3	5,3	5,3
Friesland	6	6,3	6,3	11,6
Drenthe	6	6,3	6,3	17,9
Overijssel	11	11,6	11,6	29,5
Flevoland	3	3,2	3,2	32,6
Gelderland	17	17,9	17,9	50,5
Utrecht	2	2,1	2,1	52,6
Noord-Holland	6	6,3	6,3	58,9
Zuid-Holland	11	11,6	11,6	70,5
Zeeland	6	6,3	6,3	76,8
Noord-Brabant	19	20,0	20,0	96,8
Limburg	3	3,2	3,2	100,0
Total	95	100,0	100,0	

Bij tabel 5-2: Frequentietabel van variabele 'Type grondbeleid'

Type grondbeleid

N	Valid	94
	Missing	1

Type grondbeleid

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Actief beleid	14	14,7	14,9	14,9
Faciliterend beleid	23	24,2	24,5	39,4
Combinatie actief en faciliterend	29	30,5	30,9	70,2
Combinatie actief en PPS	2	2,1	2,1	72,3
Combinatie faciliterend en PPS	2	2,1	2,1	74,5
Combinatie actief, faciliterend en PPS	24	25,3	25,5	100,0
Total	94	98,9	100,0	
Missing 11	1	1,1		
Total	95	100,0		

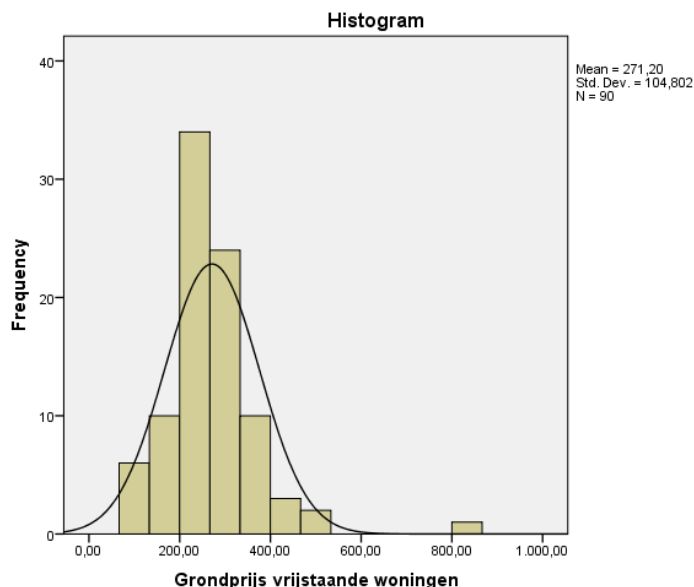
Bivariate correlation model met de twee variabelen 'Grondprijs voor vrijstaande woningen' *
 'Grondprijs Zonder1 kap woningen'

Correlations

		Grondprijs vrijstaande woningen	Grondprijs Zonder1 kap woningen
Grondprijs vrijstaande woningen	Pearson Correlation	1	,902**
	Sig. (2-tailed)		,000
	N	90	87
Grondprijs Zonder1 kap woningen	Pearson Correlation	,902**	1
	Sig. (2-tailed)	,000	
	N	87	87

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Histogram met normaalverdeling van de uitgiftepreizen van bouwgrond voor vrijstaande woningbouw



Bij tabel 5-3: Frequentietabel van de variabele 'Huidige waarderingsmethode'

Huidige waarderingsmethode

N	Valid	92
	Missing	3

Huidige waarderingsmethode

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Residueel	59	62,1	64,1	64,1
	Comparatief	10	10,5	10,9	75,0
	Gronquote	1	1,1	1,1	76,1
	Residuele grondquote	3	3,2	3,3	79,3
	Kostprijs	7	7,4	7,6	87,0
	Vaste grondprijs per woning	12	12,6	13,0	100,0
	Total	92	96,8	100,0	
Missing	Antwoord ontbreekt	3	3,2		
Total		95	100,0		

Frequentietabel van de variabele 'Eventueel 2^e methode'

Statistics

Eventueel 2e methode

N	Valid	52
	Missing	43

Eventueel 2e methode

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Comparatief	27	28,4	51,9	51,9
	Gronquote	10	10,5	19,2	71,2
	Residuele grondquote	6	6,3	11,5	82,7
	Kostprijs	2	2,1	3,8	86,5
	Vaste grondprijs per woning	6	6,3	11,5	98,1
	6	1	1,1	1,9	100,0
	Total	52	54,7	100,0	
Missing	Vraag niet van toepassing	42	44,2		
	Antwoord ontbreekt	1	1,1		
	Total	43	45,3		
Total		95	100,0		

Frequentietabel van de variabele 'Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd'

Prijzen
verlaagd/gelijk/verhoogd

N	Valid	95
	Missing	0

Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Verlaagd	49	51,6	51,6	51,6
	Gelijk gehouden	40	42,1	42,1	93,7
	Verhoogd	6	6,3	6,3	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Bij tabel 5-4: Kruistabel met de variabelen 'Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd' * 'Puur residuele verandering'

Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd * Puur residuele verandering Crosstabulation

Count

		Puur residuele verandering		Total
		Ja (gedaan)	Nee (niet gedaan)	
Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd	Verlaagd	21	24	45
	Verhoogd	1	4	5
Total		22	28	50

Frequentietabel van de variabele 'Methodiek veranderd sinds 2008'

Methodiek verandert sinds 2008

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Nee	78	82,1	82,1	82,1
Ja	17	17,9	17,9	100,0
Total	95	100,0	100,0	

Bij tabel 5-5: Acht frequentietabellen van de acht stellingen

Residueel moeilijker toepasbaar

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Helemaal mee oneens	14	14,7	14,7	14,7
Mee oneens	28	29,5	29,5	44,2
Niet mee oneens/niet mee eens	15	15,8	15,8	60,0
Mee eens	27	28,4	28,4	88,4
Helemaal mee eens	6	6,3	6,3	94,7
Geen mening	5	5,3	5,3	100,0
Total	95	100,0	100,0	

Residueel leidt tot negatieve grondexpl

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Helemaal mee oneens	3	3,2	3,2	3,2
Mee oneens	14	14,7	14,7	17,9
Niet mee oneens/niet mee eens	26	27,4	27,4	45,3
Mee eens	32	33,7	33,7	78,9
Helemaal mee eens	8	8,4	8,4	87,4
Geen mening	12	12,6	12,6	100,0
Total	95	100,0	100,0	

Eerder bereid tot uitgifte onder kostprijs

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Helemaal mee oneens	22	23,2	23,4	23,4
Mee oneens	33	34,7	35,1	58,5
Niet mee oneens/niet mee eens	16	16,8	17,0	75,5
Mee eens	18	18,9	19,1	94,7
Helemaal mee eens	2	2,1	2,1	96,8
Geen mening	3	3,2	3,2	100,0
Total	94	98,9	100,0	
Missing System	1	1,1		
Total	95	100,0		

Ontwikkelaar verantwoordelijkheid nemen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	3	3,2	3,2	3,2
	Mee oneens	4	4,2	4,2	7,4
	Niet mee oneens/niet mee eens	11	11,6	11,6	18,9
	Mee eens	53	55,8	55,8	74,7
	Helemaal mee eens	22	23,2	23,2	97,9
	Geen mening	2	2,1	2,1	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Niet mogelijk marktconforme prijzen te bepalen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	18	18,9	18,9	18,9
	Mee oneens	46	48,4	48,4	67,4
	Niet mee oneens/niet mee eens	16	16,8	16,8	84,2
	Mee eens	12	12,6	12,6	96,8
	Geen mening	3	3,2	3,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nu moeilijker marktwaarde te bepalen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	9	9,5	9,5	9,5
	Mee oneens	24	25,3	25,3	34,7
	Niet mee oneens/niet mee eens	10	10,5	10,5	45,3
	Mee eens	42	44,2	44,2	89,5
	Helemaal mee eens	7	7,4	7,4	96,8
	Geen mening	3	3,2	3,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nu eerder bereid tot regionale samenwerking

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	7	7,4	7,4	7,4
	Mee oneens	21	22,1	22,1	29,5
	Niet mee oneens/niet mee eens	33	34,7	34,7	64,2
	Mee eens	24	25,3	25,3	89,5
	Helemaal mee eens	4	4,2	4,2	93,7
	Geen mening	6	6,3	6,3	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Verstandiger om te wachten dan de prijzen verlagen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	6	6,3	6,4	6,4
	Mee oneens	31	32,6	33,0	39,4
	Niet mee oneens/niet mee eens	22	23,2	23,4	62,8
	Mee eens	28	29,5	29,8	92,6
	Helemaal mee eens	3	3,2	3,2	95,7
	Geen mening	4	4,2	4,3	100,0
	Total	94	98,9	100,0	
Missing	System	1	1,1		
Total		95	100,0		

Niet in exploitatie genomen gronden

Frequentietabel van de variabele 'Hoeveel gemeenten hebben de beschikking over niet in exploitatie genomen gronden, waarvan zij verwachten deze binnen tien jaar niet te exploiteren'

Beschikking over NIEGG's

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja	45	47,4	47,4	47,4
	Nee	50	52,6	52,6	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Frequentietabel van de variabele 'Oppervlakte niet in exploitatie genomen gronden'

Oppervlakte NIEGG's

N	Valid	43
	Missing	52
Mean		34,6995
Median		12,0000
Mode		5,00
Sum		1.492,08

Bij tabel 5-6: Frequentietabel van de variabele 'Hoe omgaan met de NIEGG's'

Hoe omgaan met NIEGG's

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Niet afboeken en in eigendom houden	4	4,2	9,8	9,8
	Afboeken tot agrarische waarde en in eigendom houden	15	15,8	36,6	46,3
	Afboeken tot agrarische waarde en verkopen	1	1,1	2,4	48,8
	Afboeken en een deel in eigendom houden ter strategische voorraad en een deel verkopen	19	20,0	46,3	95,1
	Afboeken tot onder de agrarische waarde	1	1,1	2,4	97,6
	Herprogrammeren en daartoe afboeken	1	1,1	2,4	100,0
	Total	41	43,2	100,0	
Missing	10	49	51,6		
	11	5	5,3		
	Total	54	56,8		
Total	95	100,0			

Bij tabel 5-7: Frequentietabel van de variabele 'Financieel veroorloven afboeken tot agrarische waarde'

Financieel veroorloven afboeken agra

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja, middels de weerstandsreserve	20	21,1	52,6	52,6
	Ja, maar dan gaan we door onze weerstandsreserve en komen we aan de algemene reserve	13	13,7	34,2	86,8
	Nee, dit heeft te grote financiële gevolgen	5	5,3	13,2	100,0
	Total	38	40,0	100,0	
Missing	Vraag niet van toepassing	49	51,6		
	Antwoord ontbreekt	8	8,4		
	Total	57	60,0		
Total	95	100,0			

Bij tabel 5-8: Bivariate correlation model met de twee variabelen 'Methodiek veranderd sinds 2008'
 * 'Nu moeilijker marktwaarde te bepalen' & 'Verstandiger om te wachten dan de prijzen te verlagen'

Correlations

			Methodiek veranderd sinds 2008	Nu moeilijker marktwaarde te bepalen	Verstandiger om te wachten dan de prijzen verlagen
Spearman's rho	Methodiek veranderd sinds 2008	Correlation Coefficient	1,000	-,210*	-,265**
		Sig. (2-tailed)	.	,041	,010
		N	95	95	94
	Nu moeilijker marktwaarde te bepalen	Correlation Coefficient	-,210*	1,000	,108
		Sig. (2-tailed)	,041	.	,299
		N	95	95	94
	Verstandiger om te wachten dan de prijzen verlagen	Correlation Coefficient	-,265**	,108	1,000
		Sig. (2-tailed)	,010	,299	.
		N	94	94	94

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Frequentietabel van de variabele 'De financiële positie van onze gemeente heeft invloed op onze huidige uitgifteprijzen van bouwgrond voor woningbouw'

Heeft de financiële positie invloed?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	21	22,1	22,3	22,3
	Mee oneens	39	41,1	41,5	63,8
	Niet mee oneens/niet mee eens	15	15,8	16,0	79,8
	Mee eens	16	16,8	17,0	96,8
	Helemaal mee eens	3	3,2	3,2	100,0
	Total	94	98,9	100,0	
Missing	Antwoord ontbreekt	1	1,1		
Total		95	100,0		

Bij tabel 5-9: In onderstaande ANOVA tabel wordt de samenhang aangegeven tussen de betreffende provincie (geografische context) en de uitgifteprijzen van de gemeenten. Deze is getoetst middels 'Compare Means'.

ANOVA Table

			Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Grondprijs vrijstaande woningen * Naam provincie	Between Groups	(Combined)	546273,934	11	49661,267	8,982	,000
	Within Groups		431256,966	78	5528,935		
	Total		977530,900	89			

Bij tabel 5-10: Bivariate correlation model met daarin vijf variabelen 'Residueel moeilijker toepasbaar' * 'Grondprijs vrijstaande woningen' * 'Residueel leidt tot negatieve grondexploitaties' * 'Invloed van gedane grondinvesteringen' * 'Nu moeilijker marktwaarde te bepalen'

Correlations

			Residueel moeilijker toepasbaar	Grondprijs vrijstaande woningen	Residueel leidt tot negatieve grondexpl	Invloed van gedane grondinvesteringen	Nu moeilijker marktwaarde te bepalen
Spearman's rho	Residueel moeilijker toepasbaar	Correlation Coefficient	1,000	-,235*	,313**	,267**	,154
		Sig. (2-tailed)	.	,026	,002	,009	,136
		N	95	90	95	95	95
	Grondprijs vrijstaande woningen	Correlation Coefficient	-,235*	1,000	-,097	-,317**	-,020
		Sig. (2-tailed)	,026	.	,361	,002	,850
		N	90	90	90	90	90
	Residueel leidt tot negatieve grondexpl	Correlation Coefficient	,313**	-,097	1,000	,103	,071
		Sig. (2-tailed)	,002	,361	.	,321	,495
		N	95	90	95	95	95
	Invloed van gedane grondinvesteringen	Correlation Coefficient	,267**	-,317**	,103	1,000	-,126
		Sig. (2-tailed)	,009	,002	,321	.	,223
		N	95	90	95	95	95
	Nu moeilijker marktwaarde te bepalen	Correlation Coefficient	,154	-,020	,071	-,126	1,000
		Sig. (2-tailed)	,136	,850	,495	,223	.
		N	95	90	95	95	95

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Bij tabel 5-11: Bivariate correlation model met daarin twee variabelen 'Residueel leidt tot negatieve grondexploitaties' * 'Puur residuele verandering'.

Correlations

			Residueel leidt tot negatieve grondexpl	Puur residuele verandering
Spearman's rho	Residueel leidt tot negatieve grondexpl	Correlation Coefficient	1,000	,327*
		Sig. (2-tailed)	.	,021
		N	95	50
	Puur residuele verandering	Correlation Coefficient	,327*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,021	.
		N	50	50

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bij tabel 5-12: Frequentietabel van de variabele 'Nu eerder bereid tot regionale samenwerking'

Nu eerder bereid tot regionale samenwerking

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Helemaal mee oneens	7	7,4	7,4	7,4
	Mee oneens	21	22,1	22,1	29,5
	Niet mee oneens/niet mee eens	33	34,7	34,7	64,2
	Mee eens	24	25,3	25,3	89,5
	Helemaal mee eens	4	4,2	4,2	93,7
	Geen mening	6	6,3	6,3	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Bij tabel 5-12: Bivariate correlation model met de twee variabelen 'Residueel moeilijker toepasbaar' * 'Nu eerder bereid tot regionale samenwerking'

Correlations

			Residueel moeilijker toepasbaar	Nu eerder bereid tot regionale samenwerking
Spearman's rho	Residueel moeilijker toepasbaar	Correlation Coefficient	1,000	,215*
		Sig. (2-tailed)	.	,037
		N	95	95
	Nu eerder bereid tot regionale samenwerking	Correlation Coefficient	,215*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,037	.
		N	95	95

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bij tabel 5-13: Bivariate correlation model met daarin drie variabelen 'Niet mogelijk marktconforme prijzen te bepalen' * 'Residueel moeilijker toepasbaar' * 'Meebewogen met waarde en kosten'

Correlations

			Niet mogelijk marktconforme prijzen te bepalen	Residueel moeilijker toepasbaar	Meebewogen met waarde en kosten
Spearman's rho	Niet mogelijk marktconforme prijzen te bepalen	Correlation Coefficient	1,000	,321**	,340*
		Sig. (2-tailed)	.	,001	,024
		N	95	95	44
	Residueel moeilijker toepasbaar	Correlation Coefficient	,321**	1,000	,337*
		Sig. (2-tailed)	,001	.	,025
		N	95	95	44
	Meebewogen met waarde en kosten	Correlation Coefficient	,340*	,337*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,024	,025	.
		N	44	44	44

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bivariate correlation model met de twee variabelen 'Aangezien de waarde van vastgoed en van bouwgrond in de komende jaren waarschijnlijk weer zullen stijgen, is het voor ons als gemeentelijk grondbedrijf verstandiger om te wachten, en niet onze uitgifteprijzen te verlagen' * 'Wij hebben in onze gemeente de uitgifteprijzen van bouwgrond voor private woningbouw sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 Verhoogd/Verlaagd/ Gelijk gehouden'

Correlations

			Verstandiger om te wachten dan de prijzen verlagen	Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd
Spearman's rho	Verstandiger om te wachten dan de prijzen verlagen	Correlation Coefficient	1,000	,444**
		Sig. (2-tailed)	.	,000
		N	94	94
	Prijzen verlaagd/gelijk/verhoogd	Correlation Coefficient	,444**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	.
		N	94	95

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Linear Probability Model Grondprijsaanpassing

Hieronder worden de statistische stappen weergegeven die zijn genomen bij het uitvoeren van de lineaire regressie analyse. Bij elke stap is de minst significante variabele weggelaten.

Stap 1:

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,500 ^a	,250	,185	,45288	,250	3,843	6	69	,002

a. Predictors: (Constant), STELLING8_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING5_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, STELLING3_DUMMY, STELLING1_DUMMY

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,730	6	,788	3,843	,002 ^b
	Residual	14,152	69	,205		
	Total	18,882	75			

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

b. Predictors: (Constant), STELLING8_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING5_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, STELLING3_DUMMY, STELLING1_DUMMY

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	,940	,328		2,868	,005	,286	1,595
	METHODE_DUMMY	,144	,123	,138	1,171	,246	-,101	,388
	ANDERMETH_DUMMY	-,188	,147	-,142	-1,285	,203	-,481	,104
	STELLING1_DUMMY	-,031	,049	-,078	-,639	,525	-,129	,066
	STELLING3_DUMMY	,101	,050	,227	2,025	,047	,001	,201
	STELLING5_DUMMY	-,034	,061	-,061	-,555	,581	-,155	,088
	STELLING8_DUMMY	-,143	,055	-,295	-2,582	,012	-,253	-,032

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

Stap 2:

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,492 ^a	,242	,190	,45240	,242	4,605	5	72	,001

a. Predictors: (Constant), STELLING8_DUMMY, METHODE_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, STELLING3_DUMMY, STELLING1_DUMMY

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,713	5	,943	4,605	,001 ^b
	Residual	14,736	72	,205		
	Total	19,449	77			

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

b. Predictors: (Constant), STELLING8_DUMMY, METHODE_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, STELLING3_DUMMY, STELLING1_DUMMY

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	,943	,319		2,962	,004	,308	1,578
	METHODE_DUMMY	,143	,120	,137	1,189	,238	-,096	,382
	ANDERMETH_DUMMY	-,201	,146	-,150	-1,376	,173	-,492	,090
	STELLING1_DUMMY	-,035	,046	-,085	-,745	,459	-,127	,058
	STELLING3_DUMMY	,085	,049	,190	1,739	,086	-,012	,182
	STELLING8_DUMMY	-,154	,054	-,315	-2,821	,006	-,262	-,045

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

Stap 3:

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,489 ^a	,239	,200	,44981	,239	6,136	4	78	,000

a. Predictors: (Constant), STELLING3_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING8_DUMMY

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,966	4	1,241	6,136	,000 ^b
	Residual	15,781	78	,202		
	Total	20,747	82			

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

b. Predictors: (Constant), STELLING3_DUMMY, ANDERMETH_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING8_DUMMY

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	,782	,237		3,305	,001	,311	1,253
	METHODE_DUMMY	,205	,102	,201	2,008	,048	,002	,409
	ANDERMETH_DUMMY	-,151	,140	-,113	-1,081	,283	-,430	,127
	STELLING8_DUMMY	-,161	,052	-,327	-3,090	,003	-,264	-,057
	STELLING3_DUMMY	,082	,046	,184	1,800	,076	-,009	,173

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

Stap 4: Bij tabel 5-14, 5-15 en 5-16.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,477 ^a	,228	,199	,45029	,228	7,775	3	79	,000

a. Predictors: (Constant), STELLING3_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING8_DUMMY

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,729	3	1,576	7,775	,000 ^b
	Residual	16,018	79	,203		
	Total	20,747	82			

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY

b. Predictors: (Constant), STELLING3_DUMMY, METHODE_DUMMY, STELLING8_DUMMY

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	,694	,222		3,120	,003	,251	1,137
	METHODE_DUMMY	,211	,102	,206	2,059	,043	,007	,414
	STELLING8_DUMMY	-,178	,050	-,362	-3,594	,001	-,277	-,080
	STELLING3_DUMMY	,086	,045	,193	1,891	,062	-,005	,176

a. Dependent Variable: PRIJSVERAND_DUMMY